

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 01 de noviembre de 2025.

**No. 88**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 168/2025**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**VENDANOVA II**

**MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 168/2025**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha nueve de julio del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vendanova II**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II esta ciudad, con superficie de **768.23** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+** a **Comercio y Servicios**.

**ARTÍCULO SEGUNDO. -** Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. **MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. **LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA**. Rúbrica.



## H. AYUNTAMIENTO S.O. 13/2025

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 9 de julio del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Vendanova II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Vendanova II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios.**



**TERCERO.** Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**

Una firma manuscrita en tinta negra que parece leer "R. A. Fuentes Rascón".

**Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"VENDANOVA II"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.  
PRESENTE.**

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vendanova II"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado el Ing. **Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vendanova II"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.



**COTEJADO**

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Vendanova II"**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.



**TERCERO.** En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el ciudadano Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida el Instituto Nacional Electoral, a nombre de Juan Carlos Bautista Sanz;



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"VENDANOVA II"

3. **Copia Certificada de la Escritura Pública Número 19,805** de fecha 15 de agosto del año 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría Pública Número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, señor Licenciado Felipe Colomo Castro, ante quien compareció el señor Licenciado Rodrigo Atahualpa Tena Cruz, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Parel Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, celebrada en esta ciudad, el día 13 de agosto de 2007, con el objeto de solicitar la protocolización del acta de dicha asamblea en la cual se acordó la reforma total de estatutos y el cambio de denominación por Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública Número 21,298** de fecha 18 de diciembre del año 2007, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Adscrito a la Notaría Pública Número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular, señor Licenciado Felipe Colomo Castro, ante quien compareció el Ingeniero Luis Enrique Terrazas Seyffert, en su carácter de apoderado de Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el con el objeto de otorgar un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio limitado a favor de los señores Ingeniero Juan Carlos Bautista Sanz y/o Ixca Alfonso Flores Morales, para que lo ejercieran conjuntan o separadamente;
5. **Copia Certificada de la Escritura Pública Número 13,490** de fecha 22 de agosto de 2023, otorgada ante el Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número 1 del Distrito Judicial Morelos, en el cual hace constar la protocolización de la autorización del fraccionamiento habitacional Vendanova II, respecto a su etapa II, con la comparecencia del Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., el Licenciado Marco Antonio Bonilla Mendoza y Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, en su carácter de Presidente del Municipio de Chihuahua y Secretario del Honorable Ayuntamiento, respectivamente del Municipio de Chihuahua, en lo que respecta se protocolizo en varias manzanas, sin embargo para objeto del presente estudio de planeación únicamente sobre el lote 36, manzana 44 con superficie de 768.23 metros cuadrados, inscrito bajo el número 21 del libro 7169 de la Sección Primera y con folio real 3114809 en el Registro Público de la Propiedad, del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-370583** expedido por Tesorería Municipal de fecha 12 de mayo de 2025;
7. **Oficio DASDDU/239/2025** de fecha 7 de abril de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al



PRESIDENTE  
CHIHUAHUA

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"VENDANOVA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

8. **Oficio 317/2025** de fecha 12 de mayo de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a apegarse a los giros compatibles descritos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU 2040;
9. **Oficio DASDDU/062/2025** de fecha 4 de febrero de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0124/2025** de fecha 7 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/090/2025** de fecha 16 de mayo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Fabián Maldonado, presidente del comité de vecinos de Porto Alegre respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
12. **Oficio DASDDU/091/2025** de fecha 16 de mayo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Edgar Salinas, presidente del comité de vecinos de Mirandela respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/092/2025** de fecha 16 de mayo del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Carlos Martínez, presidente del comité de vecinos de Aveiro respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
14. **Oficio DASDDU/352/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/DRPA/0442/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
16. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 12 de junio del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaias Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
17. **Oficio DASDDU/486/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 2 de julio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a apegarse a los giros compatibles descritos en la Tabla



*[Firma manuscrita]*

**COTEJADO**

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"VENDANOVA II"

de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU 2040 el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/486/2025 de fecha 2 de julio de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a apegarse a los giros compatibles descritos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU 2040 el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 8 celebrada el día 12 de junio de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

**CONSIDERANDO**

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vendanova II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos S.A. C.V.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"VENDANOVA II"



**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Vendanova II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, lote 36, manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 768.23 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**.

**TERCERO.** Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de la Colonia Soto, a los 9 días del mes de julio del año 2025.

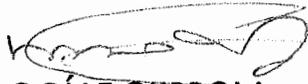


**ATENTAMENTE**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

**ROSA CARMONA CARMONA**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO**  
**REGIDOR SECRETARIO**

**COTEJADO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZALEZ**  
**REGIDORA VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA**  
**REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ING. JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE RUBA DESARROLLOS, S.A. C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO VENDANOVA II, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AV. ANTHONY QUINN, LOTE 36, MANZANA 44 DEL FRACCIONAMIENTO VENDANOVA II, ETAPA II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 768.23 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60+ A COMERCIO Y SERVICIOS, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



**PRESIDENTE**  
**CHIHUAHUA**



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/486/2025**

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA  
P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **RUBA Desarrollos S.A. de C.V.** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Av. Anthony Quinn, Lote 36, Manzana 44 del Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 768.23m<sup>2</sup>, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Vendanova II”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios.**

Que el estudio de planeación en mención se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/239/2025 de fecha 07 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Vendanova II”** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 317/2025 de fecha 12 de mayo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Vendanova II”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/062/2025 de fecha 04 de febrero del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0124/2025 de fecha 07 de febrero de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

**COTEJADO**



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/486/2025**

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

Por medio de los **Oficios DASDDU/090/2025, DASDDU/091/2025 y DASDDU/092/2025, todos con fecha del 16 de mayo de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de los fraccionamientos Mirandela, Aveiro y Porto Alegre.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/352/2025 de fecha 16 de mayo 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.



**PRESIDENCIA  
CHIHUA**

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0442/2025 de fecha 22 de mayo de 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Vendanova II"** fue presentado en la **Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de junio de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

#### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a apegarse a los giros compatibles descritos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H60+ a Comercio y Servicios**.



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**CHIHUAHUA, CHIH.**  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/486/2025**

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/239/2025 de fecha 07 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 317/2025 de fecha del 12 de mayo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/062/2025 de fecha 04 de febrero de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0124/2025 de fecha 07 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficios DASDDU/090/2025, DASDDU/091/2025 y DASDDU/092/2025, todos con fecha del 16 de mayo de 2025 la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de los fraccionamientos Mirandela, Aveiro y Porto Alegre.

**COTEJADO**

LA MUNICIPAL  
UA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/486/2025**

Chihuahua, Chih. 02 de julio de 2025

11. Oficio No. DASDDU/352/2025 de fecha 16 de mayo de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/DRPA/0442/2025 de fecha 22 de mayo del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Octava Sesión Ordinaria de fecha 12 de junio del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Vendanova II"



**PRESIDENCIA  
 CHIHUAHUA**

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEOPETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA \_\_\_\_\_

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 19 DÍAS DEL MES DE Julio DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO



# VENDANOVA II

## CAMBIO DE USO DE SUELO

Arq. Reyes Javier Baeza Cano  
D.R.U. No 023.

ARQUITECTURA EN PROCESO

# INDICE

---

I.-INTRODUCCION .....	
II.-FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA .....	
II.I. PROCESO DE APROBACION .....	
II.I.I. Aprobación y Consulta .....	
II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación .....	
II.II. ÁMBITO FEDERAL .....	
II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	
II.II. II. Ley de Planeación .....	
II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano .....	
II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente .....	
II.III. ÁMBITO ESTATAL .....	
II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua. ....	
II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. ....	
II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. ....	
II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. ....	
II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL .....	
II.IV.I. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.....	
II.IV. II. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. ....	
III ANTECEDENTES .....	
III.I. ALCANCES DEL PLAN .....	
III.I.I. Definición del Área de Estudio.....	
III.I. II. Definición del Área de Aplicación. ....	
III.II. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.....	
III.II.I. Ámbito Regional .....	
III.II. II. Ámbito Urbano .....	
III.II.III. Ámbito de Influencia .....	
III.II.VI. Zona de Conurbación.....	

III.III. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....	
III.IV. ESTRUCTURA URBANA .....	
III.IV.I. Estructura Primaria .....	
III.IV. II. Zonas Homogéneas.....	
III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL .....	
III.V.I. Atractores.....	
III.V. II. Núcleos de Actividades .....	
III.V.III. Núcleos de Desarrollo .....	
III.V. IV. Corredores Urbanos .....	
III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO.....	
III.VI. I. Valor del Suelo.....	
III.VI. II. Análisis Poblacional .....	
III.VI.III. Análisis de Actividades .....	
III.VII. MEDIO NATURAL .....	
III.VII. I. Clima.....	
III.VII. II. Topografía.....	
III.VII.III. Hidrología.....	
III.VII. IV. Aguas subterráneas.....	
III.VII. V. Composición del suelo.....	
III.VII.VI. Vegetación.....	
III.VIII. MEDIO FISICO .....	
III.VIII.I. Uso de vivienda .....	
III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios .....	
III.VIII.III. Uso Industrial .....	
III.VIII. IV. Uso Equipamiento .....	
III.VIII.V. Uso Agrícola .....	
III.VIII.VI. Predios Baldíos.....	
III.VIII.VII. Estructura Vial .....	
III.VIII. VIII. Transporte Público.....	
III.VIII. IX. Infraestructura Agua Potable .....	
III.VIII.X. Infraestructura de Drenaje Sanitario .....	
III.VIII. XI. Infraestructura de Agua Tratada .....	
III.VIII.XII. Infraestructura de Energía Eléctrica.....	

III.VIII. XIII. Infraestructura de Gas .....	
III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....	
III.IX.I. Riesgos Naturales.....	
III.IX. II. Riesgos Antropogénicos .....	
III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO .....	
IV NORMATIVO .....	
IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA .....	
IV.I.I. Políticas de Desarrollo. ....	
IV.I. II. Usos de Suelo.....	
IV.I.III. Vialidad .....	
IV.I. IV. Infraestructura. ....	
IV.II. OBJETIVOS GENERALES.....	
IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES .....	
IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo .....	
IV.III. II. Vialidad .....	
IV.III.III. Actividades productivas. ....	
IV.III. IV. Vivienda.....	
IV.III. V. Aspectos sociales .....	
IV.III.VI. Infraestructura .....	
IV.III.VII. Medio Ambiente.....	
IV.III. VIII. Administración y Gestión .....	
IV.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040.....	
IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo .....	
IV.IV. II. Secciones Viales. ....	
IV.IV.III. Estructura Urbana.....	
IV.IV. IV. Objetivos. ....	
IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL).....	
IV.V.I. Equipamiento Urbano .....	
IV.V. II. Vialidad.....	
IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ....	
IV.VI. I. Zonificación .....	

IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico.....	
IV.VI.III. Infraestructura .....	
IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos.....	
IV.VI. V. Lotes y áreas de donación .....	
IV.VI.VI. Vialidad .....	
IV.VII. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ....	
IV.VII. I. Gestión ambiental.....	
IV.VII. II. Política ambiental .....	
IV.VII.III. Planeación ambiental .....	
IV.VII. IV. Ordenamiento Ecológico .....	
IV.VII. V. Criterios Ecológicos.....	
IV.VII.VI. Impacto Ambiental.....	
IV.VIII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....	
IV.VIII.I. Usos Reservas y Destinos.....	
IV.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos .....	
IV.VIII.III. Infraestructura .....	
IV.VIII. IV. Equipamiento Urbano.....	
IV.VIII.V. Condominio .....	
IV.VIII.VI. Vía Pública .....	
IV.IX. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 .....	
IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027 .....	
V ESTRATEGIA .....	
V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....	
V.I.I. Modelo de Desarrollo .....	
V.I. II. Núcleos de Actividad.....	
V.I.III. Descentralidad .....	
V.I. IV. Industria y Desarrollo.....	
V.I.V. Transporte Público.....	
V.II. POLITICAS DE DESARROLLO.....	
V.II.I. Mejoramiento .....	
V.II. II. Consolidación .....	
V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	

V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA .....

V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....

V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL.....

V.VII. PROGRAMAS ESPECIFICOS .....

    V.VII. I. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA MITIGACIÓN DE RIESGOS.....

V. VIII. SINTESIS DE LA PROPUESTA.....

VI. INSTRUMENTAL .....

    VI.I. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.....

    VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....

    VI.III. PROGRAMAS DE ACCIONES.....

VII. INDICE DE TABLAS .....

VIII. INDICE DE IMÁGENES .....

IX. BIBLIOGRAFIA .....

X. ANEXO GRAFICO .....

XI. CREDITOS .....

## I.-INTRODUCCION

---

El Municipio de Chihuahua requiere de suelos aptos para el desarrollo económico permitiendo atraer inversiones, proyectar obras de infraestructura, coadyuvar al desarrollo equilibrado de las ciudades, el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales y la ordenación del territorio.

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo el realizar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización, para lo que se aportaran elementos técnicos y urbanos que permitan obtener la autorización para cambio de uso de suelo de un predio en el lote 36 de la manzana 44 en la Av. Anthony Quinn del fraccionamiento Vendanova II etapa II al norte de la ciudad el cual actualmente cuenta con un uso de suelo Habitacional H-60+.

El predio presenta una superficie de 768.23 m2 propiedad de RUBA Desarrollos S.A de C.V. y cuanta con la clave catastral 465-144-036 (clave catastral estándar 08-001-019-00-0001-465-144-00036-00-0000) y la propuesta de cambio de uso de suelo es a Comercio y Servicios.

## II.-FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

---

### II.I. PROCESO DE APROBACION

El proceso de autorización es de acuerdo con el Capítulo Undécimo De los Procedimientos para formular y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua.

#### II.I.I. Aprobación y Consulta

ARTICULO 73 Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaria y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

#### II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación

ARTÍCULO 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de eta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunicad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de eta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto de encuentre disponible. Así mismo, ante de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaria, así como el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley y al menos una audiencia pública para los demás en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de la respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del Plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

(CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

## II.II. ÁMBITO FEDERAL

### II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTICULO 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

ARTÍCULO 26. Inciso A tercer párrafo. - La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTÍCULO 27. Dispone que La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

ARTÍCULO 73. El congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

XXIX-D.- Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

ARTÍCULO 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

(CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRETO DE LA UNION, 2025)

## **II.II. II. Ley de Planeación**

### **CAPITULO TERCERO**

#### **PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN**

ARTÍCULO 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos

empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Para tal efecto, y conforme a la legislación aplicable, en las disposiciones reglamentarias deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación nacional del desarrollo.

(CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN , 2023)

### **II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

#### **TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO PRIMERO CONCURRENCIA**

**ARTÍCULO 1.** La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la

corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

## TITULO SEGUNDO

### DE LA CONCURRENCIA ENTRE ORDENES DE GOBIERNO, COORDINACION Y CONCERTACION

#### CAPÍTULO TERCERO

#### ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

ARTÍCULO 10. Corresponde a las entidades federativas:

I. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;

II. Establecer normas conforme a las cuales se promoverá y dará participación a la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación a que se refiere esta Ley;

III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

IV. Aplicar y ajustar sus procesos de planeación a la estrategia nacional de ordenamiento territorial;

V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad;

VI Promover y decretar la Fundación de nuevos Centros de Población, a partir de las propuestas que hagan la Secretaría o los municipios; Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal;

VIII Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, a petición de parte, los planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;

IX Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano;

X Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de Reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de Desarrollo Urbano; así como en la protección del Patrimonio Natural y Cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los Centros de Población;

XI Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;

XII Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XIII Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en esta Ley y en las leyes de las entidades federativas que, en su caso, corresponda;

XIV. Establecer y participar en las instancias de coordinación metropolitana en los términos de esta Ley;

XV. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas sus municipios o Demarcaciones Territoriales, según corresponda, para el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano; así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, incluyendo las relativas a la Movilidad y a la accesibilidad universal;

XVI Convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el Desarrollo Regional, Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, atendiendo a los principios de esta Ley y a lo establecido en las leyes en la materia;

XVII Apoyar a los municipios que lo soliciten, en la administración de los servicios públicos municipales, en los términos de las leyes aplicables;

XVIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

XIX. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del Desarrollo Urbano, o convenir con ellas la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

XX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas y de los programas estatales de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme a lo que prevea la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones;

XXI Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el Crecimiento urbano;

XXII. Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, Conservación del Patrimonio Natural y Cultural y accesibilidad universal, incluyendo la Movilidad;

XXIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales aplicables al impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

XXIV. Prevenir y evitar la ocupación por asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, de conformidad con los atlas de riesgo y en los términos de la legislación aplicable;

XXV. Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de

revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia;

XXVI. Atender las consultas que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano.

XXVII. Las demás que les señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

#### CAPÍTULO CUARTO

##### ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

ARTÍCULO 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

#### TÍTULO TERCERO

##### ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### CONSEJOS LOCALES Y MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

ARTÍCULO 19. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

#### TÍTULO CUARTO

##### SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

## CAPÍTULO PRIMERO

### SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

ARTÍCULO 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial.
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones.
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano.
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

## CAPÍTULO CUARTO

## PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones;

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones, y

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

ARTÍCULO 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

ARTÍCULO 44. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes.

## TÍTULO QUINTO

### DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

ARTÍCULO 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

ARTÍCULO 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

- II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano;

V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población;

ARTÍCULO 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades,

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

ARTÍCULO 60. La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

(CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN, 2024)

#### **II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

#### CAPÍTULO I

#### COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

ARTÍCULO 6. Las atribuciones que esta Ley otorga a la Federación serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Federal a través de la Secretaría y, en su caso, podrán colaborar con ésta las Secretarías de Defensa Nacional y de Marina cuando por la naturaleza y gravedad del problema así lo determine, salvo las que directamente corresponden al presidente de la República por disposición expresa de la Ley. Párrafo reformado DOF 23-05-2006 Cuando, por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive. Artículo reformado DOF 13-12-1996

ARTÍCULO 7.- Corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental estatal;
- II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia, así como la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realice en bienes y zonas de jurisdicción estatal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación;
- III.- La prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como por fuentes móviles, que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal;
- IV.- La regulación de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas para el ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Ley;
- V.- El establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales;
- VI.- La regulación de los sistemas de recolección, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley;
- VII.- La prevención y el control de la contaminación generada por la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como, en su caso, de fuentes móviles que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal;
- VIII.- La regulación del aprovechamiento sustentable y la prevención y control de la contaminación de las aguas de jurisdicción estatal; así como de las aguas nacionales que tengan asignadas;
- IX.- La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 2 de esta Ley, con la participación de los municipios respectivos;
- X.- La prevención y el control de la contaminación generada por el aprovechamiento de las sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza similar a los componentes de los terrenos, tales como rocas o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornamento de obras;
- XI.- La atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico o el ambiente de dos o más municipios;
- XII.- La participación en emergencias y contingencias ambientales, conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
- XIII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, VI y VII de este artículo;

- XIV.- La conducción de la política estatal de información y difusión en materia ambiental;
- XV.- La promoción de la participación de la sociedad en materia ambiental, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley;
- XVI.- La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades que no se encuentren expresamente reservadas a la Federación, por la presente Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 BIS 2 de la presente Ley;
- XVII.- El ejercicio de las funciones que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les transfiera la Federación, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de este ordenamiento;
- XVIII.- La formulación, ejecución y evaluación del programa estatal de protección al ambiente;
- XIX.- La emisión de recomendaciones a las autoridades competentes en materia ambiental, con el propósito de promover el cumplimiento de la legislación ambiental;
- XX.- La atención coordinada con la Federación de asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más Entidades Federativas, cuando así lo consideren conveniente las Entidades Federativas respectivas; Fracción reformada DOF 28-01-2011
- XXI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y Fracción adicionada DOF 28-01-2011
- XXII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación. Fracción recorrida DOF 28-01-2011 Artículo reformado DOF 13-12-1996

ARTÍCULO 8.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- III.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado;
- IV.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley;

- V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
- VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
- VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
- IX.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley;
- X.- La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;
- XI.- La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
- XII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo;
- XIII.- La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental;
- XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
- XV.- La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente; Fracción reformada DOF 28-01-2011
- XVI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y Fracción adicionada DOF 28-01-2011
- XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

ARTÍCULO 9.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México. Artículo reformado DOF 13-12-1996, 19-01-2018.

#### SECCIÓN VIII

#### INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

ARTÍCULO 39. Las autoridades competentes promoverán la incorporación de contenidos ecológicos, desarrollo sustentable, mitigación, adaptación y reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático, protección del ambiente, conocimientos, valores y competencias, en los diversos ciclos educativos, especialmente en el nivel básico, así como en la formación cultural de la niñez y la juventud.

Párrafo reformado DOF 07-01-2000, 13-05-2016.

Asimismo, propiciarán la participación comprometida de los medios de comunicación masiva en el fortalecimiento de la conciencia ecológica, y la socialización de proyectos de desarrollo sustentable.

Párrafo reformado DOF 07-01-2000.

La Secretaría, con la participación de la Secretaría de Educación Pública, promoverá que las instituciones de Educación Superior y los organismos dedicados a la investigación científica y tecnológica, desarrollen planes y programas para la formación de especialistas en la materia en todo el territorio nacional y para la investigación de las causas y efectos de los fenómenos ambientales.

La Secretaría mediante diversas acciones promoverá la generación de conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y transformación de los mismos, a fin de contar con información para la elaboración de programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente.

Párrafo adicionado DOF 07-01-2000

(CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN, 2015)

## II.III. ÁMBITO ESTATAL

### II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.

#### TITULO PRIMERO

#### DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.

ARTÍCULO 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

ARTÍCULO 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios. [Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

(H. CONGRESO DEL ESTADO , 2024)

### **II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.**

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 2. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

ARTÍCULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

ARTÍCULO 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
  - Sectoriales
  - Regionales
  - Especiales
  - Institucionales
- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
- b) Los Programas Operativos Anuales.
- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

CAPÍTULO TERCERO.

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.

ARTÍCULO 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN.

ARTICULO 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

(H. CONGRESO DEL ESTADO, 2016)

### **II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

#### TITULO CUARTO

#### DEL SISTEMA DE PLANEACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

#### CAPITULO PRIMERO

#### DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- III. Los Planes de Zona Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centro de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Así mismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

#### CAPITULO UNDECIMO

#### DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 73 Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

ARTÍCULO 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto de encuentre disponible. Así mismo, ante de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley y al menos una audiencia pública para los demás en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será

requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de la respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente una vez que la Secretaria haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del Plan.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

#### CAPITULO DUOCEDIMO

#### DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 76.- La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

- I.- El Municipio de que se trate
- II. El Poder Ejecutivo del Estado
- III. La Secretaria
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetarán al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcciones permitida, siempre y cuando no sea de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez

días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona e que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes, La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

ARTÍCULO 89. La Zonificación determinara:

I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condiciones del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II.- Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población,

III.- La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población

V.- La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

VI.- Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.

VII.- Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunicativa, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

VIII.- La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en área de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

IX.- La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

ARTICULO 90.- La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I.- En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos de suelo y sus actividades.

II.- En la zona que no se determinen de conservación:

Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electrizada o la movilidad.

Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

Se deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano, Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centro de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos de suelo a una sola propiedad.

## TITULO SEXTO DE LA RESILENCIA URBANA

### CAPITULO UNICO DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCION DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ARTICULO 147.- Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de los usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

I.- Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.

II.- Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo.

III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de protección determinada por la autoridad competente.

IV.- Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.

V.- Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias o terrenos pantanosos,

VI.- Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicada anteriormente.

VII.- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, fracturas o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de estas y el desarrollo urbano.

VIII.- Al pie de taludes artificiales, en el margen, mínimo de seguridad señalado anteriormente.

IX.- Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

X.- Terrenos sobre-hidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales.

XI.- En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas, o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad.

XII.- Terrenos que, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico, representen un alto riesgo en materia ambiental o de seguridad estructural.

XIII.- En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento.

XIV. Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XV.- Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XVI.- Zonas rellenas o niveladas con residuos municipales o peligrosos.

XVII.- Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos.

XVIII.- Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convertir, construir a través de si o de una tercera persona, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo ato de similar naturaleza, que implique cualquier obra de ocupación permanente del territorio y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores.

ARTICULO 280.- Las perdonas propietarias de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán presentar a consideración de la autoridad municipal las obras de canalización, encauzamiento, conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques, represas y demás obras hidráulicas, conforme al estudio hidrológico.

Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento que cumpla con los índices establecidos en la legislación vigente en la materia.

Las autoridades en el ámbito de sus competencias deberán obligar a los fraccionamientos que reutilicen parcial o totalmente el agua producto de su tratamiento, según lo establecido por la legislación vigente.

(H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

### **II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.**

#### **CAPÍTULO II**

#### **INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL**

#### **SECCIÓN II**

#### **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

ARTÍCULO 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I.- Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II.- La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III.- La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV.- Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que

promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V.- El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI.- Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII.- Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

### SECCIÓN III

#### INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

ARTÍCULO 34. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, diseñarán, desarrollarán y aplicarán instrumentos económicos que incentiven el cumplimiento de la política ambiental, mediante los cuales se buscará:

I.- Modificar la conducta de las personas físicas y morales del sector público y privado, que realizan actividades industriales, comerciales, de servicios y agropecuarias en la Entidad, de tal manera que sus intereses sean compatibles con los intereses colectivos de protección ambiental y de desarrollo sustentable.

II.- Fomentar la incorporación de información confiable y suficiente sobre las consecuencias, beneficios y costos ambientales al sistema de precios de la economía.

III.- Otorgar incentivos a quien realice acciones para la protección, preservación o restauración del equilibrio ecológico.

IV.- Promover una mayor equidad social en la distribución de costos y beneficios asociados al uso de los recursos naturales.

V.- Procurar su utilización conjunta con otros instrumentos de política ambiental, en especial cuando se trate de observar umbrales o límites en la utilización de ecosistemas, de tal manera que se garantice su integridad y equilibrio, la salud y el bienestar de la población.

VI.- Con el propósito de lograr los objetivos de este artículo, las acciones y lineamientos específicos de los programas que llevé a cabo la Secretaría serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

### SECCIÓN IV

#### REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 36. La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 38. Los criterios específicos de regulación ambiental de los asentamientos humanos serán considerados en:

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.
- II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal.
- III. Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría.
- IV.-La delimitación del crecimiento urbano mediante la creación de áreas verdes.

## SECCIÓN VIII INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

ARTÍCULO 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

(H. CONGRESO DEL ESTADO, 2013)

## **II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL**

### **II.IV.I. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.**

CAPÍTULO III,  
FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación;

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, en los casos en que el Ayuntamiento correspondiente cuente con una.

II Iniciar leyes y decretos con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia del gobierno municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de la iniciativa;

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano; D) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente; F) La ejecución de programas de abasto;

G) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos;

## TÍTULO SEXTO

### RÉGIMEN ADMINISTRATIVO

#### CAPÍTULO I

#### DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondiente a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población.

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano.

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales.

X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y,

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

#### CAPÍTULO II

#### DE LOS ORGANOS DE COLABORACIÓN

ARTÍCULO 85. Cada municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los Municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

ARTÍCULO 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los

sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

ARTÍCULO 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo de Planeación Urbana Municipal, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representaciones de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

ARTÍCULO 91.- El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene

en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos que pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que den seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo;

XII. Realizar las demás atribuciones que les fijen las leyes y sus reglamentos.

(H. CONGRESO DEL ESTADO, 2015)

## **II.IV. II. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**

### **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

#### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

Artículo 5. La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Código Municipal, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Planeación, la Ley de Protección Civil, la Ley de Catastro, todos del Estado de Chihuahua, y los reglamentos que de ellos deriven, serán de aplicación supletoria del presente Reglamento, en los casos no previstos en el mismo.

Artículo 6. En lo no previsto en el presente ordenamiento se estará a lo que acuerde el Ayuntamiento y, en su caso, para las cuestiones operativas, a lo que establezca la Dirección.

#### **CAPITULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

I.- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible

- II.- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población
- III.- Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible
- IV.- Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible
- V.- Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible y
- VI.- Modificaciones Menores

Artículo 19.- Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores se sujetaran al siguiente procedimiento:

- I.- El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento.
- II.- El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal.
- III.- El proyecto de programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentra disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.
- IV.- La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el p proyecto, recibirá las sugerencias y planteamiento de los interesados. Simultáneamente la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevar a cabo las reuniones que sean necesaria para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible.
- V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso.
- VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaria en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia el mismo, respecto del programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación.
- VII.- Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, El Ayuntamiento aprobará el plan o programas y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 24.- El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Gramas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- I.- Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible
- II.- Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III.- Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán sierpe y cuánto:

- I.- No se modifique el Límite del Centro de Población
- II.- No se altere la delimitación entre las áreas urbanizable y las no urbanizables, o
- III.- No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26.- Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escritor dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al Implan, Así mismo notificara a traes del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaria General del Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

(H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

## III ANTECEDENTES

### III.I. ALCANCES DEL PLAN

El objetivo del presente documento es el cambio de uso de suelo del predio localizado en la zona norte de la ciudad en la Av. Anthony Quinn Lote 36 Manzana 44 del fraccionamiento Vendanova II Etapa II. El cual cuenta con una superficie de 768.23m<sup>2</sup>. Este predio es producto de la autorización del citado desarrollo por lo que el uso de suelo es **Habitacional H-60+**. Sin embargo, el propietario desea ofertar dicho predio como un lote comercial, motivo por el cual presenta la justificación técnica y legal para modificación de uso de suelo a **Comercio y Servicios**.

#### III.I.I. Definición del Área de Estudio

El Área de Estudio, hace alusión a un área de influencia del polígono antes señalado, esto para determinar las características concernientes al espacio urbano, equipamiento, infraestructura, vialidad, entre otras, que de una u otra forma indiquen directa o indirectamente en la planeación urbana.

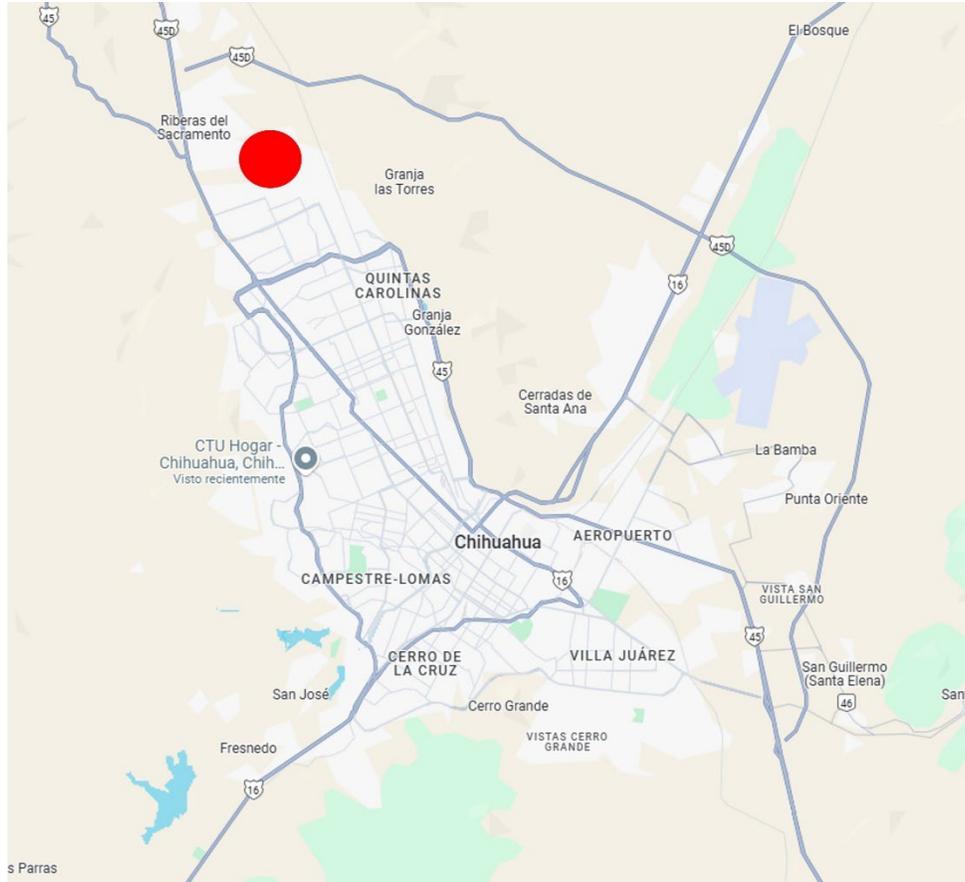
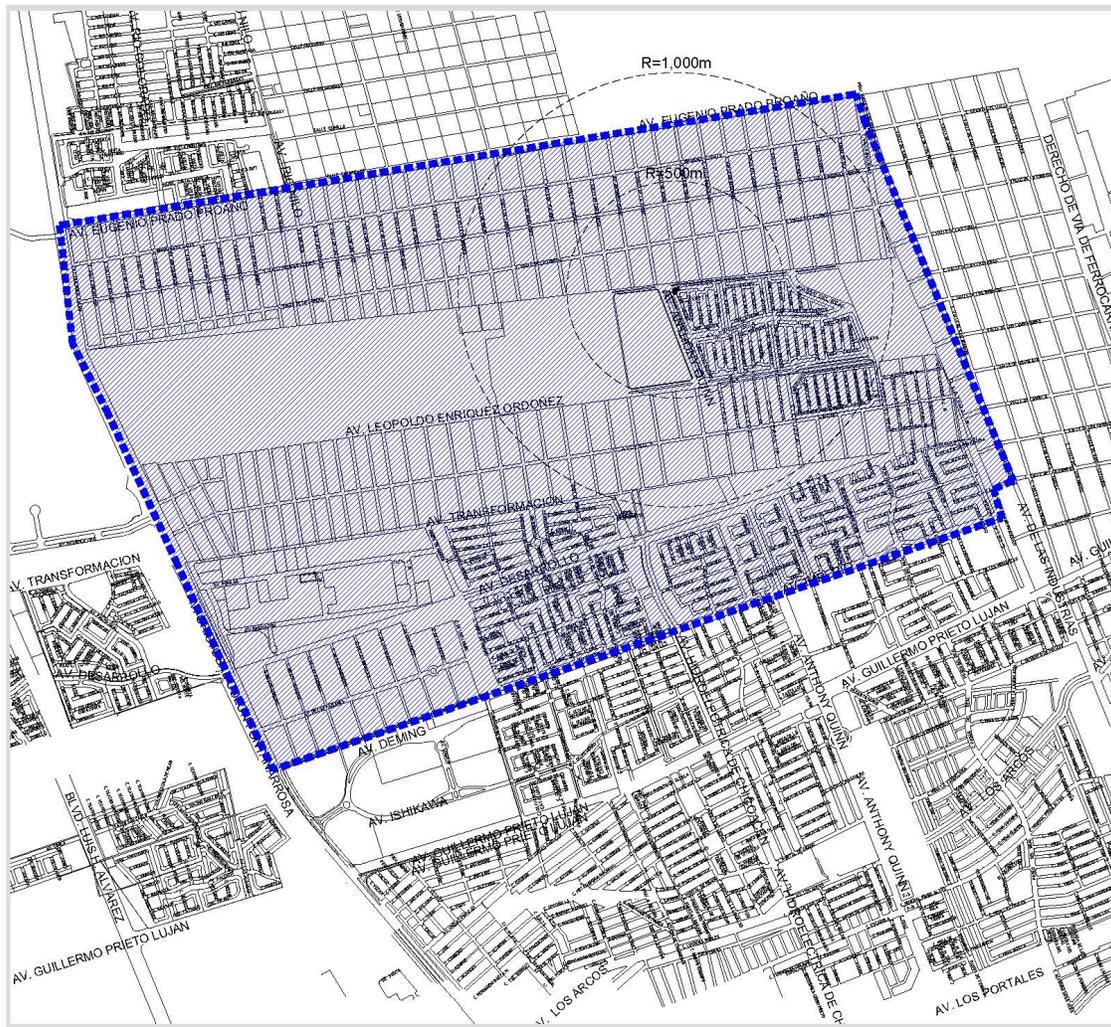


IMAGEN 1.- Ubicación del área de estudio. Fuente: Google maps.

El Área de Estudio corresponde a una superficie aproximada de 881-79-15 ha, dentro de dicha área se encuentran ubicadas varias colonias como son: Vendanova I, Vendanova II, Valle del Sauco, Parque Industrial Impulso (Quinta Montecarlo), Jardines del Sol y Campestre las Carolinas, y cuanto a asentamientos irregulares se encuentran localizadas las colonias Nuevo Milenio, así como Granjas el Valle.

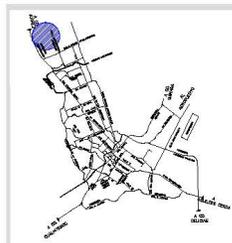
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m2
- AREA DE ESTUDIO  
Superficie 881-79-15 ha
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

ESC 1:25,000



LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025  
PLANO  
ÁREA DE ESTUDIO  
**PD-01**

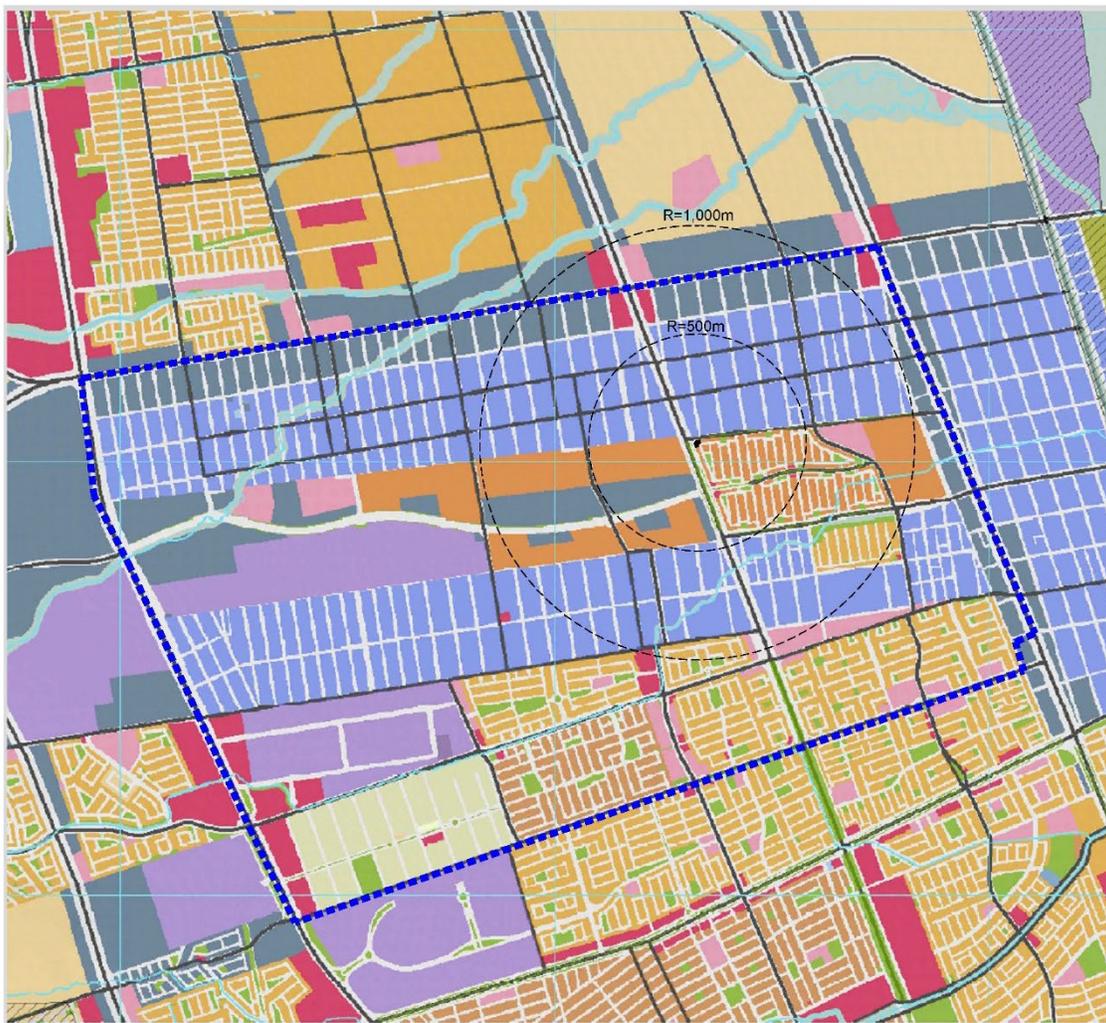


IMAGEN 2.- Área de Estudio. Fuente: Elaboración realizara por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. con información del plano de la ciudad emitido por el Departamento de Nomenclatura de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización establece que dentro del área de estudio se encuentran los usos de suelo Habitacional de alta densidad (H-45, H-60 y H-60+) Industriales de Bajo Impacto, usos Comerciales y de Servicios, así como usos de Equipamiento, Mixto Intenso y principalmente Mixto Suburbano. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

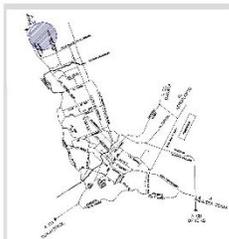
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- ÁREA DE APLICACION**  
Superficie: 768.23 m2
- LÍMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO**  
Superficie 881-79-15 ha
- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha
- Comercio y Servicios
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Mixto Suburbano
- Mixto Intenso
- Industria Bajo Impacto

ESC 1:25.000



NORTE

LUGAR CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA ENERO 2025

USO DE SUELO

ÁREA DE ESTUDIO

PD-03

IMAGEN 3.- Zonificación secundaria área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

### III.I. II. Definición del Área de Aplicación.

El Área de aplicación corresponde al polígono localizado en la Av. Anthony Quinn esquina con la calle Valle de Portugal, siendo el lote 36 de la manzana 44 del fraccionamiento Vendanova II etapa II ubicado al norte de la ciudad con clave catastral 465-144-036 (clave catastral estándar 08-001-019-00-0001-465-144-00036-00-0000). Y cuenta con una superficie de 768.23m2.

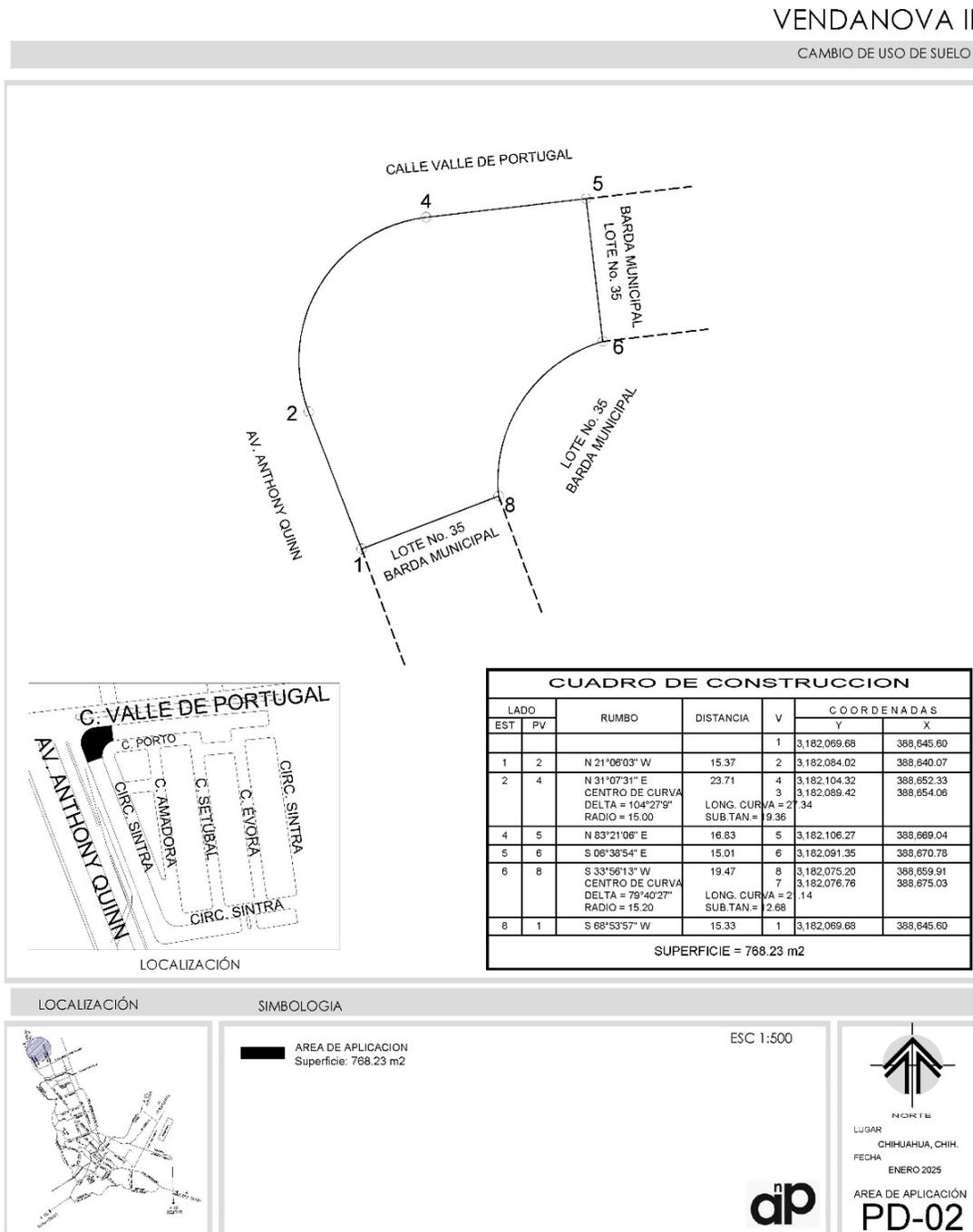


IMAGEN 4.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C.

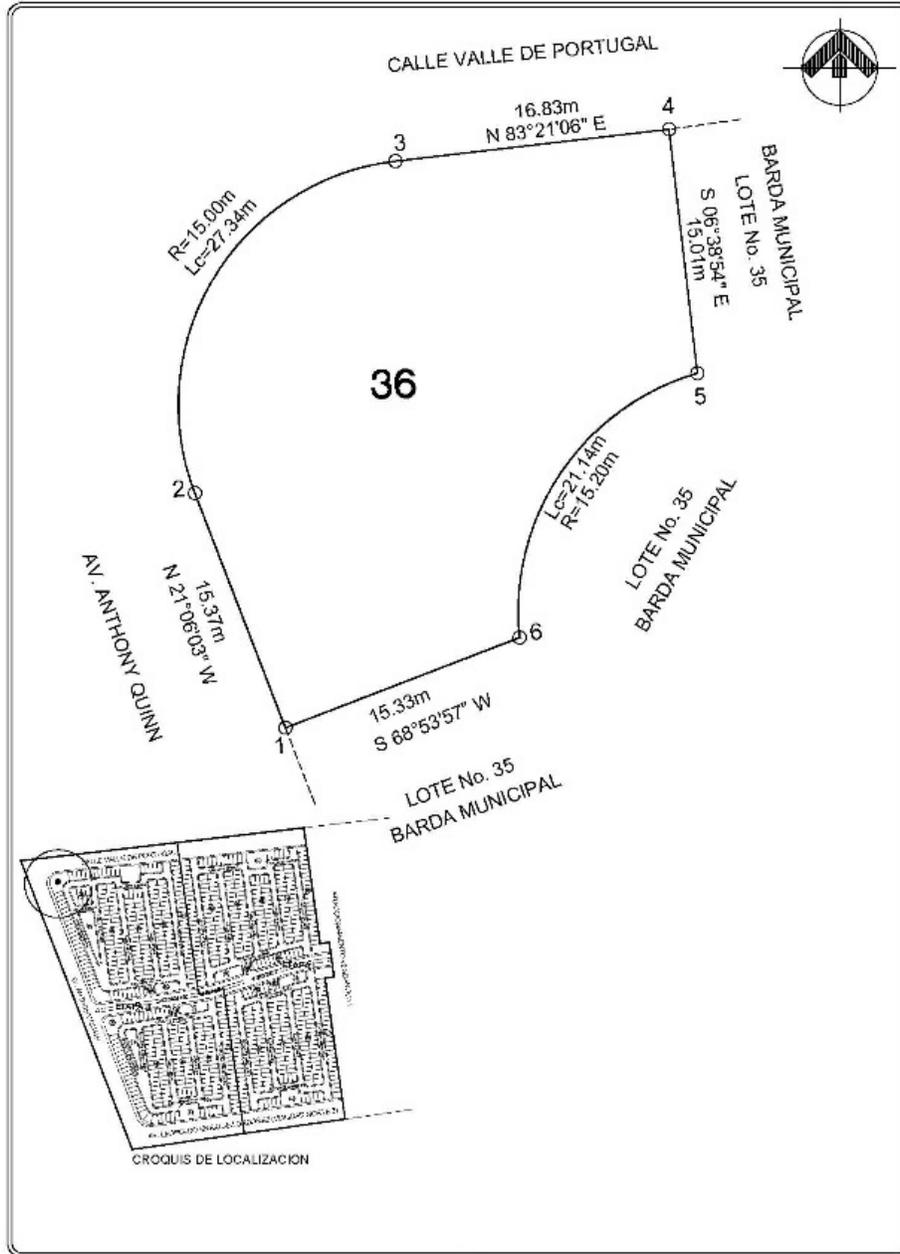
El área de aplicación presenta las siguientes colindancias.

- Al noreste con barda municipal Lote No 35 fraccionamiento Vendanova II etapa II.
- Al sureste con barda municipal Lote No 35 fraccionamiento Vendanova II etapa II
- Al noroeste con calle Valle de Portugal
- Al suroeste con Av. Anthony Quinn.



IMAGEN 5.- Localización de área de aplicación. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

<b>PLANO CATASTRAL</b>			
Nombre del Propietario :			
Plano de : RESERVA DEL PROMOTOR		Superficie de Terreno : 768,23m <sup>2</sup>	
Ubicación : AV. ANTHONY QUINN		Superficie Habitabile :	
Fraccionamiento : FRACC. VENDANOVA II, ETAPA II		Manzana : 44	Parcela : 36
		Escala : 1:300	



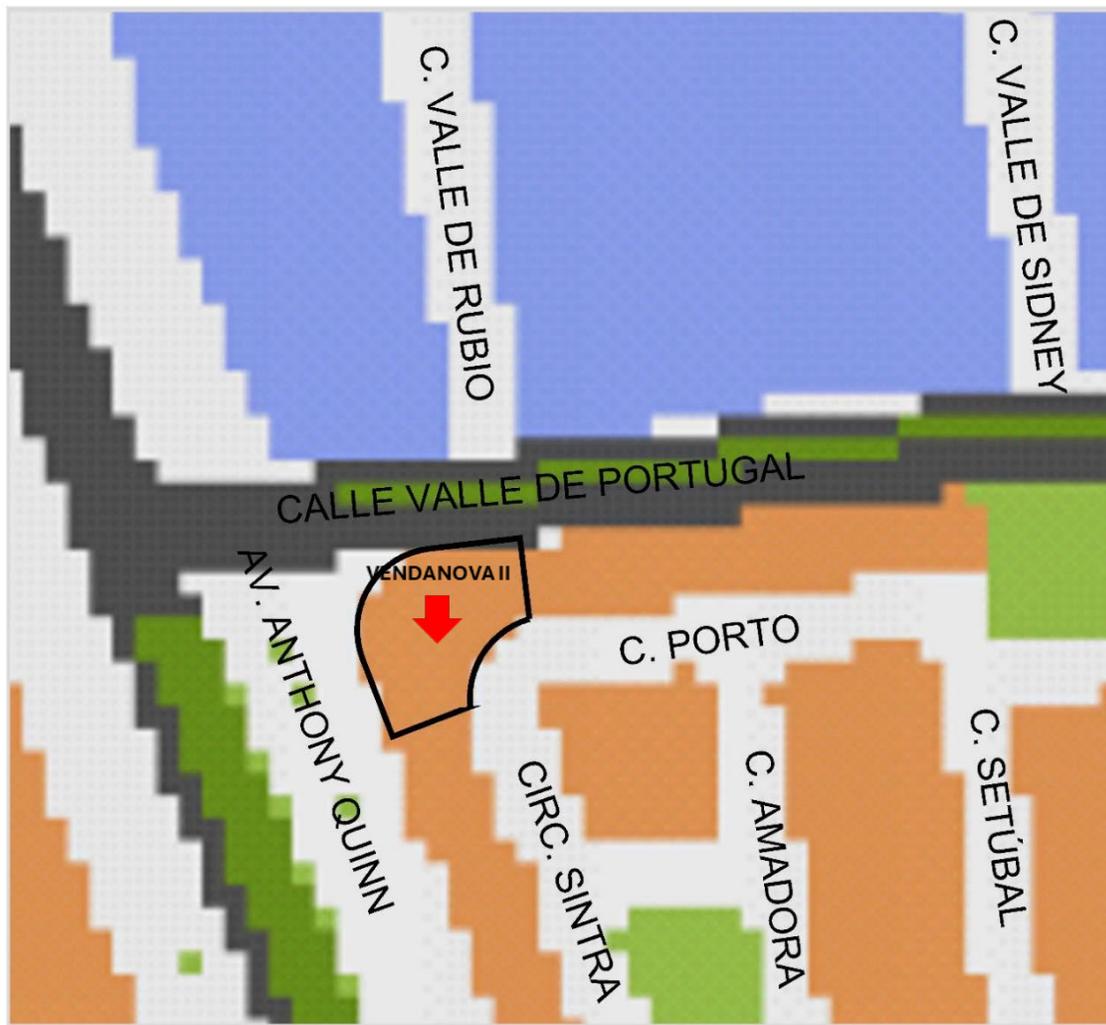
Lugar y Fecha:	Registro :
	_____

IMAGEN 6.- Plano Catastral Área de Aplicación. Fuente: Plano catastral elaborado por el área técnica de Ruba Desarrollos S.A. de C.V.

El área de aplicación como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización cuenta con un uso de suelo de Habitacional de densidad H-60+, y colinda con uso de suelo del mismo giro. Sin embargo, en la zona norte se encuentra localizado el asentamiento irregular Granjas el Valle el cual cuenta con uso de suelo de Mixto Suburbano. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

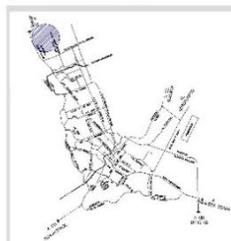
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

DATOS GENERALES



AREA DE APLICACION  
Superficie: 788.23 m2

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha
- Comercio y Servicios
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Mixto Suburbano
- Mixto Intenso
- Industria Bajo Impacto

ESC 1:1,000.



LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA  
ENERO 2025

USO DE SUELO  
AREA DE ESTUDIO

PD-03.1



IMAGEN 7.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

## III.II. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.

### III.II.I. Ámbito Regional

El estado de Chihuahua representa el 12.6% del territorio nacional lo que lo ubica en el estado más grande del país. Chihuahua colinda al norte con Estados Unidos de América (EE. UU.), al este con Coahuila de Zaragoza y Durango; al sur con Durango y Sinaloa y al oeste con Sinaloa, Sonora y EE. UU. (INEGI, 2020)

El estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado.

Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional. La ciudad de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional. (INEGI, 2022)

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica de la zona en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte-sur y este-oeste y al oriente con la costa del Pacífico. (IMPLAN, 2015)



IMAGEN 8.-Corredores Comerciales. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.

### III.II. II. Ámbito Urbano

El Municipio de Chihuahua es el segundo más poblado del estado, esto según el Censo de Población y Vivienda de 2020 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía; la población total es de 937,674 habitantes, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres. La población urbana ocupa el 98% de la población total del Municipio y el 2% de población rural. (INEGI, 2022)

En años recientes la ciudad se ha promocionado para la instalación de empresas dedicadas a componentes electrónicos y la aeronáutica, por lo que Chihuahua cuenta con cinco de las siete empresas fabricantes de equipo original aeroespacial que existe en México.

En el 2023 las principales ventas internacionales de Chihuahua fueron las partes y accesorios de vehículos automotores, componentes electrónicos y teléfonos, las cuales crecieron en un 8.8% respecto al año anterior.

El centro de población Chihuahua presenta una superficie de 78,2589.38 has límite de población establecido desde el año 2001 establecido por el H. Congreso del Estado. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

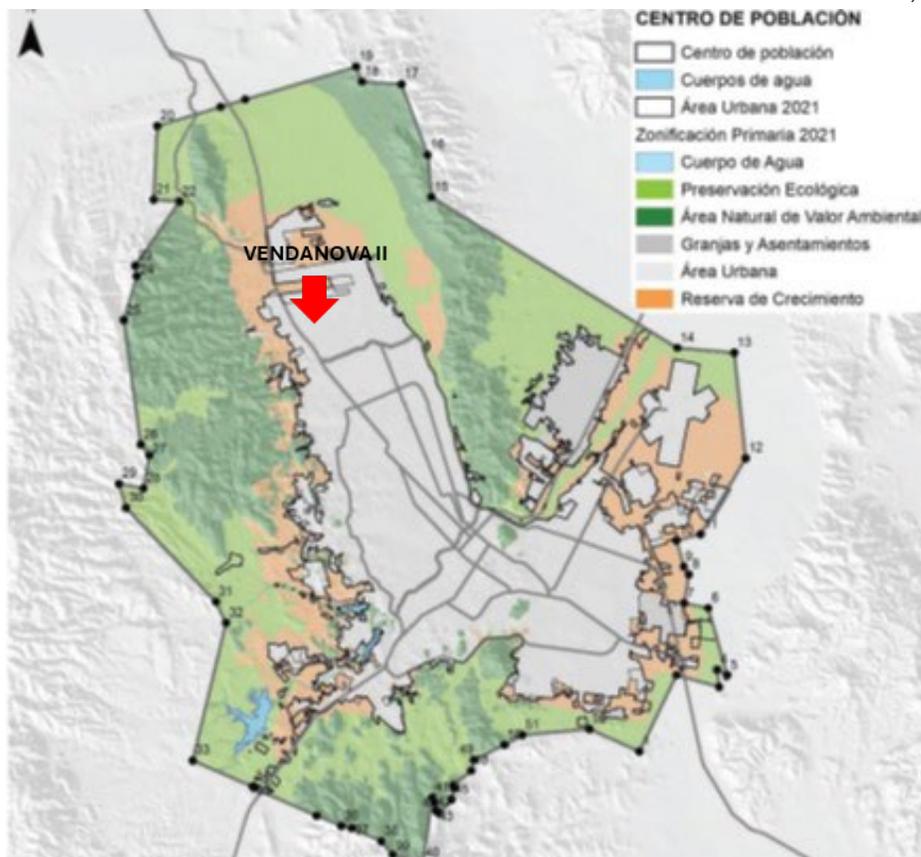


IMAGEN 9.- Límite del centro de población y cuadro de construcción. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.II.III. Ámbito de Influencia

La configuración general de la ciudad es organizada en una traza predominantemente ortogonal, el desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial contenidas dentro del eje principal de la carretera Panamericana -Av. Tecnológico-Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. Mismas que provoca actividades comerciales donde los ejes de mayor jerarquía resaltan como corredores de servicio.

La zona norte de la ciudad es de relevancia, es un área que se caracteriza por la localización de zonas industriales, adedañas a zonas habitacionales. Lo que ha generado acciones como construcción de infraestructura de servicios de cabecera.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.



IMAGEN 10.- Estructura urbana. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

El área de aplicación se encuentra ubicado en la zona norte de la ciudad, dentro del área de influencia del Subcentro Norte según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su plano de estructura urbana. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua establece Centros Distritales en la ciudad (7 Centros Distritales). Los Centros Distritales se definen como el espacio concentrador de equipamiento propios de su vinel, que conjuntos al comercio, fuentes de trabajo y servicios básicos para las actividades cotidianas responden a concentraciones habitacionales y son indispensables en el concepto de vivienda de alta densidad, al verse utilizados para actividades de esparcimiento y recreación familiar. La ubicación de estos debe analizarse con cuidado para aprovechar sitios que posean la vocación y el potencial suficiente para albergar los, tanto en consideraciones de distribución y cobertura, como de estrategia localización en base a las características sociales del entorno; de sus capacidades naturales que faciliten el mantenimiento de áreas verdes y equipamiento deportivo, y de las necesidades de equipamiento públicos especiales del sector. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)



IMAGEN 11.- Esquema de localización de Centros Distritales. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

El Centro Distrital Granjas del Valle, en la estrategia de vivienda se contempla la redensificación de esta zona de la ciudad, debido a que la baja densidad con al que actualmente cuenta, por lo que es importante también tener cubiertas sus necesidades de equipamiento de salud, educación y recreación; además de las de integración social.

Actualmente en este sector no se cuenta con equipamiento disponible así que con este concentrador de actividad de pretender cumplir los requisitos de equipamiento.



IMAGEN 12.-Esquema de conectividad de accesibilidad del Centro Distrital Granjas del Valle. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

### III.II.VI. Zona de Conurbación

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e Informática (INEGI) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) acordaron la designación de las áreas Metropolitanas o Zonas Metropolitanas de México, habiéndose considerado la Zona Metropolitana para la Ciudad de Chihuahua, tomando en cuenta el concepto del Municipio Central, mismo que corresponde al Municipio de Chihuahua, donde se localiza la ciudad principal que da origen a la zona metropolitana, y las poblaciones de Santa Eulalia y Aldama cabeceras de los Municipios de Aquiles Serdán y Aldama respectivamente. (DESARROLLO DE PROYECTOS DE GOBERNABILIDAD S.C., 2014)

La ciudad de Aldama y Aquiles Serdán en los últimos años y han establecido fraccionamientos habitacionales los cuales han generado que muchos habitantes de la

ciudad se desplacen a vivir en estos nuevos desarrollos sin embargo toda su actividad diaria se realiza en la ciudad de Chihuahua. (IMPLAN, 2015)

El PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización señala que se debe de revisar la estructura urbana metropolitana, identificar problemáticas generales y realizar la actualización y alinear las estrategias en materia metropolitana con los planes y programas de desarrollo urbano de los tres municipios.

El área de estudio al encontrarse ubicada al norte de la ciudad y dentro de la mancha urbana físicamente no se encuentra afectada por la conurbación de los municipios de Aldama y Aquiles Serdán.

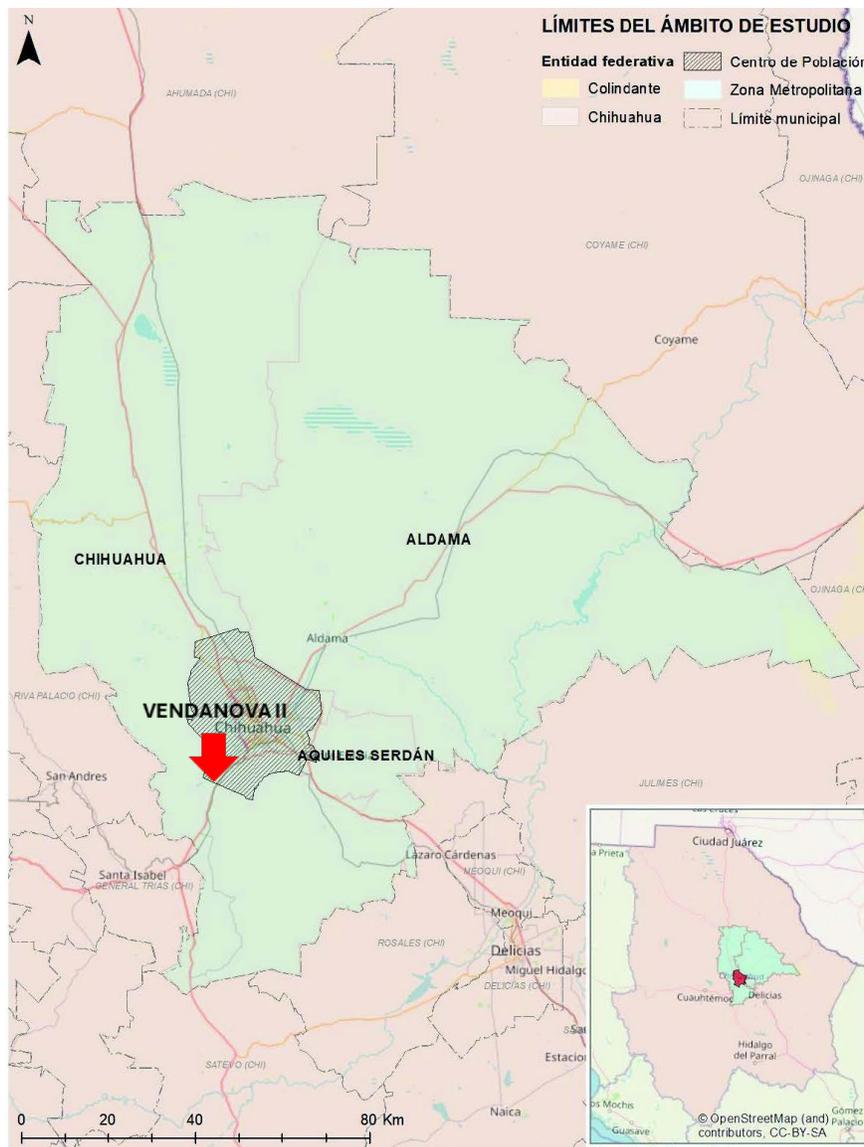


IMAGEN 13.- Zona metropolitana. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.III. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación se considera un predio privado ya que es propiedad de RUBA Desarrollos S.A. de C.V. representado por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz, mediante la escritura de protocolización del fraccionamiento Vendanova II. Escritura No 13490 Volumen 688 con fecha del 22 de agosto del 2023.

Así mismo cuenta con los siguientes datos de inscripción ante el RPP del predio denominado lote 36 Manzana 44.

- Folio Real 3114809
- Inscripción 21
- Libro 7169
- Sección Primera

A continuación, se muestra la imagen 14 Caratula de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado. (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, 2023)

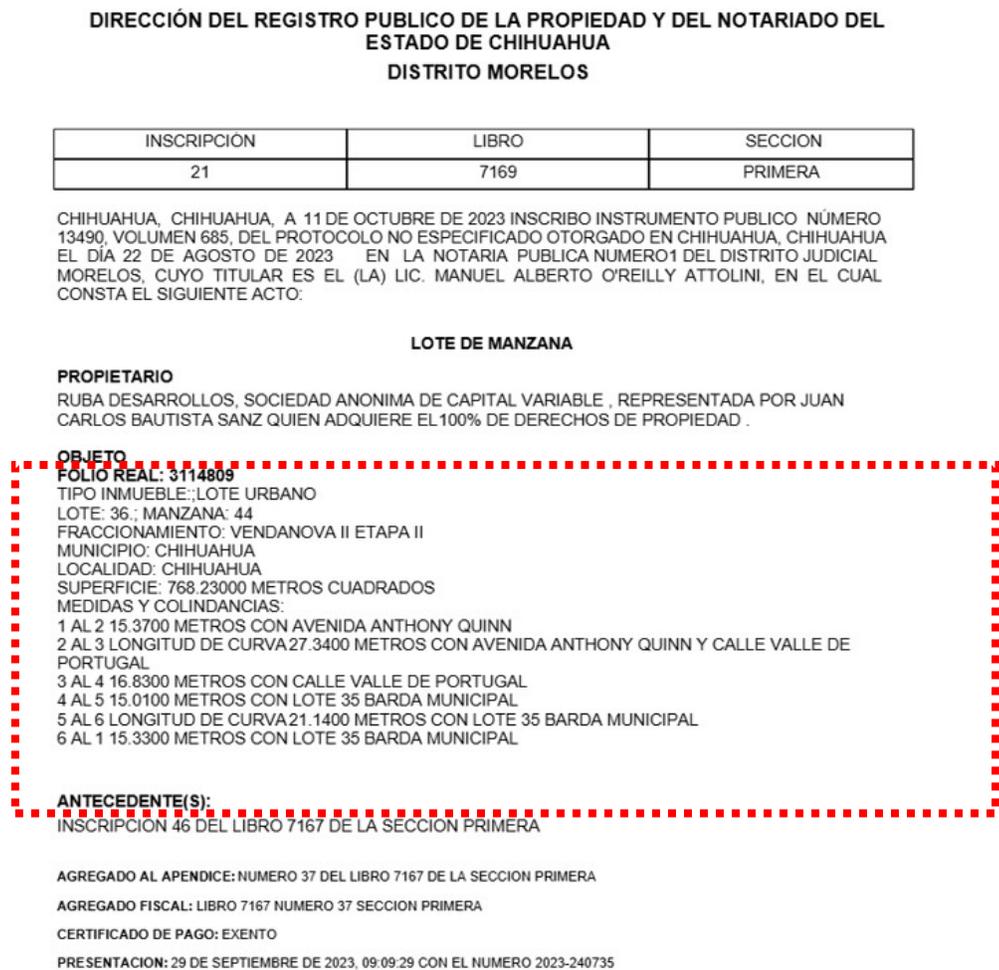


IMAGEN 14.- Caratula del Registro Público de la Propiedad. Fuente: Folio Real 3114809 inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Dentro de las observaciones señaladas por el IMPLAN y solicitadas por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante el oficio DASDDU /110/2025, establece que la clave catastral que se presenta (465-144-036) no se encuentra en los archivos del Registro Público de la Propiedad. Ante esto le señalado que al momento que se hizo la protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad no se contaba con la asignación de claves catastrales por parte de la Subdirección de Catastro Municipal, sin embargo, posterior a la inscripción al Registro Público de la Propiedad, se obtiene la cedula catastral la cual se anexa y se presenta a continuación. Identificando la clave catastral al área de aplicación como la 465-144-036.

Así mismo se señala que al no contar con el dato de clave catastral inscrito en el Registro Público de la Propiedad no es impedimento para que se le asigne una clave por parte de la Subdirección de Catastro.

En cuanto al señalamiento que la escritura presentada corresponde a los polígonos que conforman las etapas del fraccionamiento Vendanova, esto es debido a que es una escritura de Protocolización del fraccionamiento Vendanova II.

**Las escrituras de protocolización se realizan para poder individualizar cada uno de los lotes que conforman el fraccionamiento esto para poder realizar la venta y/o donación de los polígonos correspondientes. En este caso el polígono del área de aplicación corresponde a una Reserva del Promotor motivo por el cual no se emite una escritura de venta a un tercero, sin embargo, esta es la escritura de propiedad del predio correspondiente al área de aplicación.**

La escritura Numero 13490 Volumen 688 con fecha del 22 de agosto del año 2023, como se comentan anteriormente es en donde se protocoliza la etapa II del citado fraccionamiento, por ende, se está individualizando los lotes y áreas municipales que conforman dicho fraccionamientos, esto como se puede apreciar en la página 5 en donde describe las superficies y áreas que conforman el fraccionamiento los cuales serán individualizados. Así mismo en la página 117 se encuentra localizada la memoria descriptiva en donde se describe el lote 36 de la Manzana 44 señalando la superficie, así como medidas y colindancias.

**M-44, L-36**  
 Con uso RESERVA DEL PROMOTOR, presenta una superficie de 768.23 m<sup>2</sup>, con las siguientes medidas y colindancias:

PUNTO	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANCIA
1-2 Frente	15.37m	N 21°06'03" W	AV. ANTHONY QUINN
2-3 Frente	Lc=27.34m	R=15.00m	AV. ANTHONY QUINN Y CALLE VALLE DE PORTUGAL
3-4 Frente	18.83m	N 83°21'06" E	CALLE VALLE DE PORTUGAL
4-5 Costado Derecho	15.01m	S 06°38'54" E	LOTE No. 35 BARDA MUNICIPAL
5-6 Posterior	Lc=21.14m	R=15.20m	LOTE No. 35 BARDA MUNICIPAL
6-1 Costado Izquierdo	15.33m	S 68°53'57" W	LOTE No. 35 BARDA MUNICIPAL

IMAGEN 15.- Fragmento de la Memoria descriptiva del lote 36 de la Manzana 44. Fuente: Pagina 117 de la Escritura Pública No13,490 Volumen 688, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Folio Real 311809

Mediante esta escritura se realiza la individualización de cada uno de los lotes descritos en la memoria descriptiva y el Registro Público de la Propiedad le asigna un Folio Real a cada uno de los lotes esto al momento de su inscripción, considerando los siendo datos del área de aplicación.

- Folio Real 3114809
- Inscripción 21
- Libro 7169
- Sección Primera

Los cuales pueden ser revisados y validados ante el Registro Público de la Propiedad siendo el propietario la persona moral Ruba Desarrollo S.A. de C.V. representada por el Ing. Juan Carlos Bautista Sanz.

Como se menciona anteriormente se presenta los datos de inscripción señalando que el predio está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, existiendo la correcta propiedad individual del área de aplicación.

**DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL  
ESTADO DE CHIHUAHUA  
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
21	7169	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 11 DE OCTUBRE DE 2023 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 13490, VOLUMEN 685, DEL PROTOCOLO NO ESPECIFICADO OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 22 DE AGOSTO DE 2023 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO1 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. MANUEL ALBERTO O'REILLY ATTOLINI, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

**LOTE DE MANZANA**

**PROPIETARIO**

RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , REPRESENTADA POR JUAN CARLOS BAUTISTA SANZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD .

**OBJETO**

**FOLIO REAL: 3114809**

TIPO INMUEBLE: LOTE URBANO

LOTE: 36.; MANZANA: 44

FRACCIONAMIENTO: VENDANOVA II ETAPA II

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 768.23000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 15.3700 METROS CON AVENIDA ANTHONY QUINN

2 AL 3 LONGITUD DE CURVA 27.3400 METROS CON AVENIDA ANTHONY QUINN Y CALLE VALLE DE PORTUGAL

3 AL 4 16.8300 METROS CON CALLE VALLE DE PORTUGAL

4 AL 5 15.0100 METROS CON LOTE 35 BARDA MUNICIPAL

5 AL 6 LONGITUD DE CURVA 21.1400 METROS CON LOTE 35 BARDA MUNICIPAL

6 AL 1 15.3300 METROS CON LOTE 35 BARDA MUNICIPAL

**ANTECEDENTE(S):**

INSCRIPCION 46 DEL LIBRO 7167 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO AL APENDICE: NUMERO 37 DEL LIBRO 7167 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7167 NUMERO 37 SECCION PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: EXENTO

PRESENTACION: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023, 09:09:29 CON EL NUMERO 2023-240735

IMAGEN 16.- Caratula del Registro Público de la Propiedad. Fuente: Folio Real 3114809 inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

A continuación, se describen fracciones de la Escritura No 13490 Volumen 688 (página 5), en donde señala la Reserva de Promotor (área de aplicación) superficie de 768.23m<sup>2</sup>. Se anexa escritura de protocolización No 13,490 Volumen 688.

-----Del punto 2 dos al punto 3 tres, mide 253.11 doscientos cincuenta y tres metros once centímetros y linda con Fraccionamiento Vendanova II, Etapa I; --  
 -----Del punto 3 tres al punto 4 cuatro, una línea curva que mide 42.26 cuarenta y dos metros veintiseis centímetros y linda con Fraccionamiento Vendanova II, Etapa I; -----  
 -----Del punto 4 cuatro al punto 5 cinco, mide 241.79 doscientos cuarenta y un metros setenta y nueve centímetros y linda con Fraccionamiento Vendanova II, Etapa I; -----  
 -----Del punto 5 cinco al punto 6 seis, mide 186.48 ciento ochenta y seis metros cuarenta y ocho centímetros y linda con Avenida Leopoldo Enriquez Ordoñez- vialidad Norte 3 tres; -----  
 -----Del punto 6 seis al punto 1 uno, mide 510.10 quinientos diez metros diez centímetros y linda con Avenida Anthony Quinn; -----  
 -----Para mayor identificación se agrega un **plano** del polígono antes descrito al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcado con el número **2 dos**.-----

-----ETAPA II -----

-----USO DE SUELO.- NUMERO DE LOTES.- SUPERFICIE METROS CUADRADOS.-----

- A).- SUPERFICIE HABITACIONAL.- 397 trescientos noventa y siete lotes.- superficie de **42,458.12** cuarenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros doce decímetros cuadrados.-----
- B).- SUPERFICIE COMERCIAL.- 2 dos lotes.- superficie de **1,325.36** mil trescientos veinticinco metros treinta y seis decímetros cuadrados.-----
- C).- ÁREA VERDE.- 7 siete lotes.- superficie de **5,118.13** cinco mil ciento dieciocho metros trece decímetros cuadrados. -----
- D).- ÁREA JARDINADA.- 4 cuatro lotes.- superficie de **272.49** doscientos setenta y dos metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados.-----
- E).- BARRA MUNICIPAL.- 7 siete lotes.- superficie de **34.34** treinta y cuatro metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. -----
- F).- ISLA PARA CASITA.- 2 dos lote.- superficie de **72.00** setenta y dos metros cuadrados -----
- G).- RESERVA DEL PROMOTOR.- 1 uno lote.- superficie de **768.23** setecientos sesenta y ocho metros veintitrés decímetros cuadrados -----
- F).- VIALIDAD.- N/A no aplica.- superficie de **59,505.72** cincuenta y nueve mil quinientos cinco metros setenta y dos decímetros cuadrados.-----

COTEJADO

IMAGEN 17.- Fragmento de la Escritura No 13490 Volumen 688. Fuente: Escritura No 13490 Volumen 688 inscrita mediante el Folio Real 3114809 en el Registro Público de la Propiedad.

Con relación a la clave catastral esta es asignada por la Subdirección de Catastro, la asignación de claves catastrales se puede dar en varias etapas ya sea al momento de contar con el acuerdo de Ayuntamiento motivo por el cual se registra en el Registro Público de la Propiedad o después de contar con la protocolización e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad como es este el caso.



**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

**MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**  
TESORERÍA MUNICIPAL  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO  
CÉDULA CATASTRAL

		DÍA	MES	AÑO
		26	Marzo	2025
CLAVE CATASTRAL		NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR		
08-001-019-00-0001-465-144-00036-00-0000		RUBA DESARROLLOS SA DE CV		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR				
N/A				
DOMICILIO O UBICACIÓN DEL INMUEBLE				
AVENIDA ANTHONY QUINN L 36 FRACCIONAMIENTO VENDANOVA II CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA				
DOMICILIO A NOTIFICAR DEL INMUEBLE				CATEGORÍA DEL PREDIO
AVENIDA UNIVERSIDAD 2749 ASENTAMIENTO PARQUES DE SAN FELIPE CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA				URBANO
SUPERFICIE DEL TERRENO		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN		VALOR CATASTRAL
768.23mts <sup>2</sup>		0.00 mts <sup>2</sup>		661,646.08
IMPUESTO PREDIAL			FOLIO REAL O DATOS DE REGISTRO	
NO PAGADO				
FECHA DE ALTA EN CATASTRO	VIGENCIA	CONSTANCIA PAGADA CON CERTIFICADO No.		
15/08/2024	2024/4	2025-326776		
OBSERVACIONES				

A petición del interesado con fundamento en los Artículos 3, Fracción III, 13, 14, 15, 16 y demás relativos de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, se extiende la presente para los fines que estime convenientes.

ATENTAMENTE,



ING. FRANCISCO OLVERA YAÑEZ  
SUBDIRECTOR DE CATASTRO.



IMAGEN 18.- Cedula Catastral, asignación de clave catastral al área de aplicación. Fuente: Cedula catastral emitida por la Subdirección de Catastro en donde asigna clave catastral al área de aplicación debido a que el predio cuenta con una protocolización (individualización del predio)

Para la obtención de la clave catastral se presenta ante la Subdirección de Catastro dependiente de la Tesorería Municipal, la escritura de protocolización, así como el plano catastral en donde internamente dentro de la Subdirección realizar la asignación de clave catastral mediante una cedula catastral la cual se anexa a continuación.



Municipio de Chihuahua  
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso  
Zona Centro C.P. 31000,  
Chihuahua, Chihuahua.  
R.F.C. MCI651010V22



Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 26 de Marzo de 2025      Transacción: 2025-326736  
Número de Corte: 2025-3922      Número de Caja: 50402  
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-465-144-00036-00-0000      Clave:



**CONTRIBUYENTE**

Datos del contribuyente

Nombre: RUBA DESARROLLOS SA DE CV  
Teléfono: Sin teléfono  
Dirección: AVENIDA ANTHONY QUINN L 36 FRACCIONAMIENTO VENDANOLA II CHIHUAHUA CHIHUAHUA

RFC: RDE7910023J3

Total pagado: \$1,745.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2025 / 1 - 2025 / 2	1	\$705.72
120102001	INGRESO POR REZAGO DE PREDIAL	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$327.83
17010102	RECARGOS DEL REZAGO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$24.59
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$10.58
170103001	INGRESO RECARGOS DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$5.48
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$13.11
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$28.22
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2025 / 1 - 2025 / 2	1	\$0.92
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2025 / 1 - 2025 / 2	1	\$21.71
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2025 / 1 - 2025 / 2	1	\$27.14
430603001	INGRESO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO-URBANO	2025 / 1 - 2025 / 2	1	\$438.62
430604001	INGRESO REZAGO DERECHO ALUMBRADO PUBLICO	2024 / 6 - 2024 / 6	1	\$141.08

**TOTAL: \$1,745.00**

(UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024 / 6 HASTA 2025 / 2 TASA: 0.005 VALOR CATASTRAL: \$661,646.08 SUP. TERR: 768.23 m² SUP. CONS: .00 m² TIPO PREDIO: URBANO GIRO: HABITACIONAL

Cadena Original

[[002|2025-326736|RUBA DESARROLLOS SA DE CV|CA|26/03/2025 12:45:40|1745]]

Sello Digital

302c02141abcc073547512f09f6b773752d90b0f6a4e423f02144e1c708231ed42600167758230cdabedfe1f4024

Aviso Importante

El presente recibo de pago se expide de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 27, 31 fracción IV, 36 fracción I y 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 fracción II, 30, 126 numeral 18, 132 fracción I de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 3, 4, 19, 21, 28, 37 y 38 fracción I del Código Fisca del Estado de Chihuahua; 1, 2, 8, 11 fracción XVIII, 121 inciso a), 122, 123, 124, 125, 126, 127 fracción III, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 31 bis, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 112, 115, 116 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2023; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a) 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 116, 119 y 120 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2024; 1, 4, 6, 28 fracción I inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 118, 121 y 122 de la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal 2025; o en su caso la Ley de Ingresos correspondiente según el pago del ejercicio fiscal de que se trate; 1, 2, 3 fracciones I y III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV, 4 fracción II, 6, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua para el ejercicio fiscal correspondiente a los pagos realizados en el presente certificado; lo anterior, en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demerito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.

SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG MES.



IMAGEN 19.- Recibo del pago del Impuesto Predial de la clave 465-144-036. Fuente: Copia al contribuyente de la transacción 2025-326736 emitido por la Tesorería Municipal.

Por lo anterior se anexa el recibo de pago del predial del año 2025, y como se ha señalado anteriormente, la caratula del Registro Público de la Propiedad, en donde se sustenta la propiedad con la calve catastral y la inscripción correspondiente esto a petición señalado en el oficio DASDDU/110/2025.

### III.IV. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana se refiere a la organización espacial propuestas que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad. La ciudad de Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, en proceso de desarrollo, tomando en cuenta a las fuentes de empleo sobre todo industriales, lo cual se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentro urbanos poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento. (IMPLAN, 2009)

El patrón de ocupación que sigue la ciudad de Chihuahua es básicamente horizontal, con un gran consumo de suelo, las zonas habitacionales mantienen un esquema de desarrollo cerrado, aislado y discontinuo de la traza urbana lo que por consecuencia genera un incremento de movilidad residencial y aumento en traslados debido a las amplias distancias hacia los centros de trabajo y equipamientos. (IMPLAN, 2009)

El modelo metropolitano de Chihuahua es un modelo urbano policéntrico con ciudades compactas conviviendo con el paisaje y el ecosistema regional. La conformación de nuevos “subcentros o centros comunitarios” deberán actuar como núcleos de equipamientos urbanos para la cobertura social y territorial de las nuevas comunidades y zonas urbanas precarias.

Los polígonos de subcentros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional.

VOCACIÓN DE SUBCENTROS URBANOS			
Subcentro	Vocación	Equipamiento Regional	Consolidantes
NORTE	Conocimiento y fuerza de trabajo	UACH, Tec II, Complejo Industrial Chihuahua	Estación de Transferencia SITP
SURORIENTE	Distribución, especialización y recreación	Deportiva Sur y Central de abastos	Salud, Especialización y Recreación
SURPONIENTE	Turismo recreativo y educación	ULSA	Estación TP, Salud y Parque metropolitano

IMAGEN 20.- Vocación de Subcentros Urbanos. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 4ª actualización.

Estos subcentros se encuentran vinculados por los corredores comerciales y son estos los elementos nodales que forman parte de una misma estructura con cobertura total de la superficie urbana.

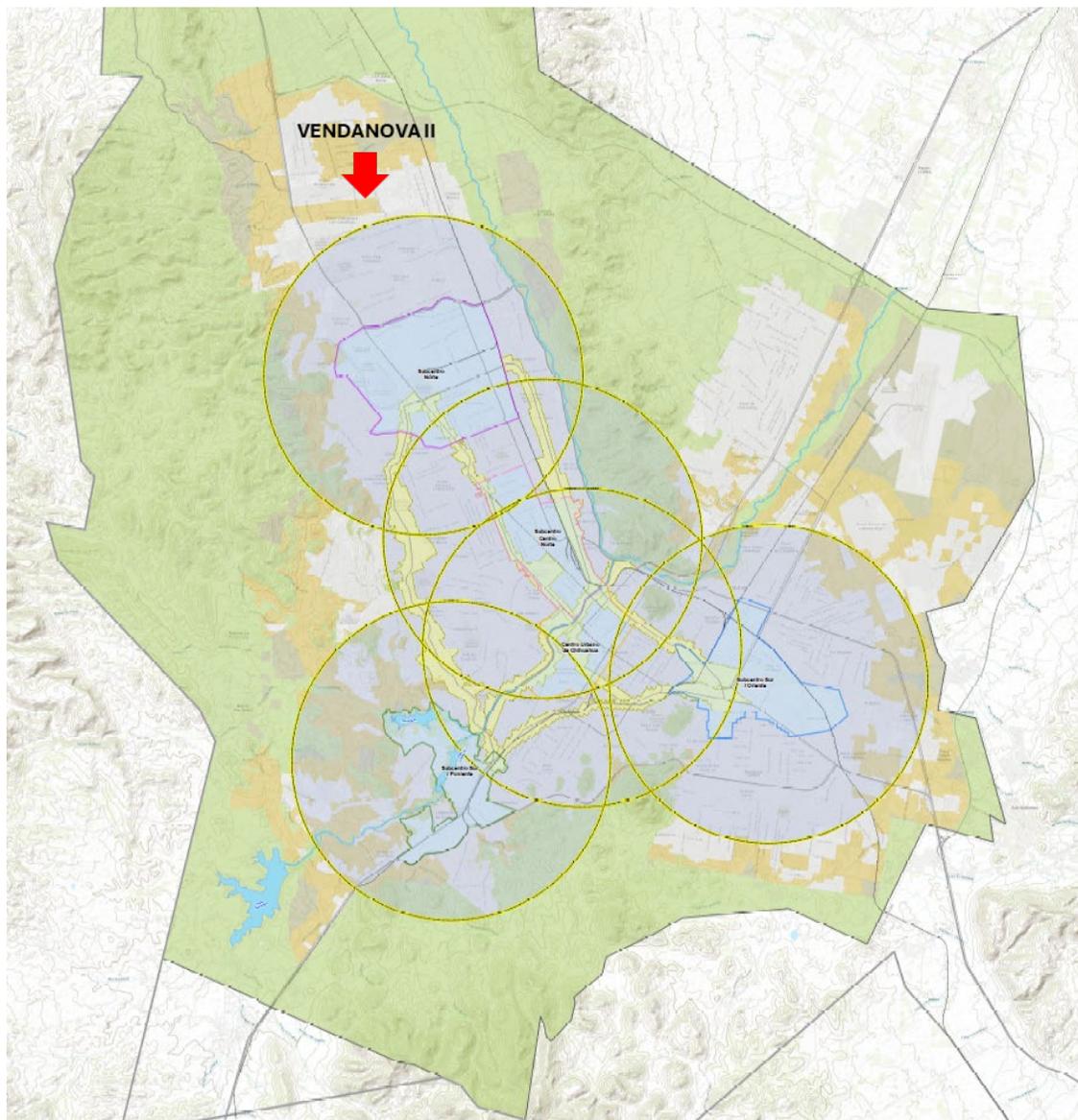


IMAGEN 21.-Radios de cobertura de los Subcentros. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.IV.I. Estructura Primaria

El PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 en su 7ª actualización ha realizado un análisis de índice de Centralidad esto para corroborar la dinámica actual del centro urbano y subcentros propuestos por el propio Plan, e identificar otras centralidades que complemente la estructura urbana.

Obteniendo como resultado la identificación de 154 centralidades clasificándose según su consolidación como se muestra en la siguiente tabla. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

Centralidades identificadas	Cantidad	Clasificación según Jenks Natural Brakes
Centro primario	1	Clase 7, (la más alta)
Subcentros primarios	14	Clases 6 (las medias)
Subcentros secundarios	29	Clases 5 (las medias)
Centros secundarios	110	Clases 1 al 4 (las más bajas)
<b>Total</b>	<b>154</b>	

IMAGEN 22.- Centros y subcentros identificados en el Centro de Población. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

Señalando que la estructura policéntrica de la ciudad cuenta con dinámicas de desarrollo económico, de servicio y abasto y deberá complementarse los polígonos actuales de acuerdo con los subcentro y centros secundarios para el desarrollo y consolidación de la ciudad.

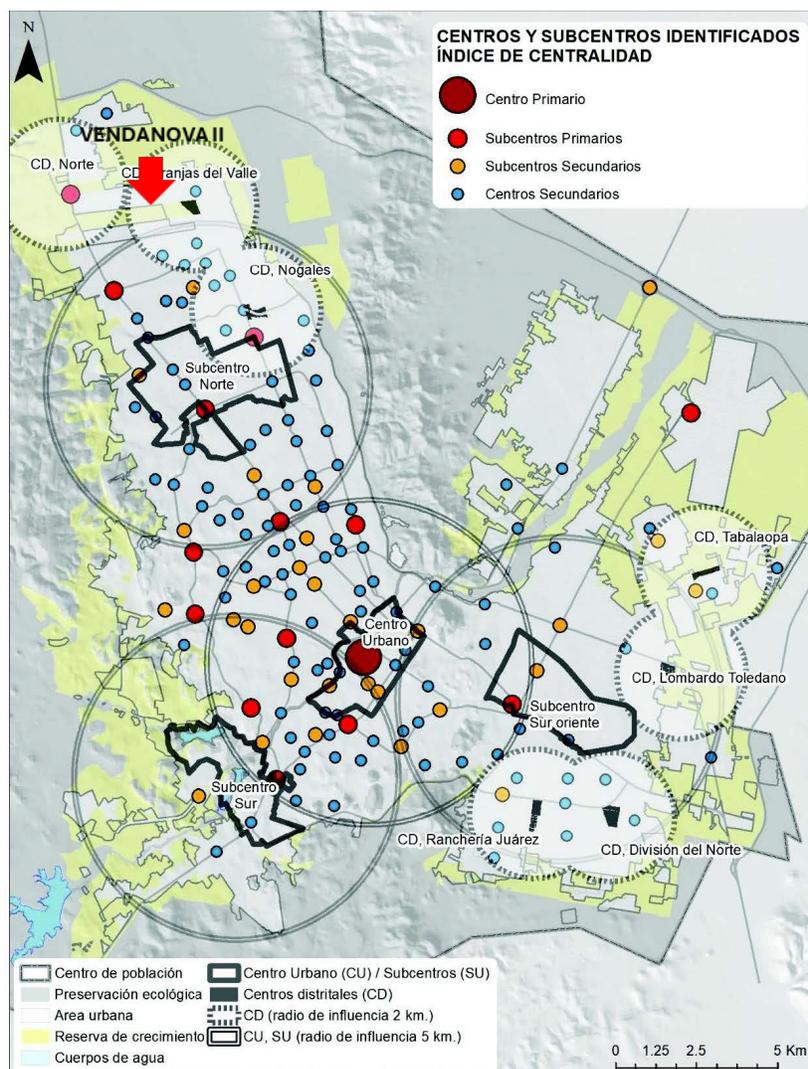


IMAGEN 23.- Índice de centralidad. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040, 7ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

El área de estudio se encuentra dentro del área de influencia del subcentro norte. Dicho subcentro se definió con una vocación de “Conocimiento y Fuerza de Trabajo”, debido a la localización del Complejo Industrial Chihuahua y las instalaciones de la Universidad Autónoma de Chihuahua y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. de la Deportiva Sur, Central de Abastos, CRIT, Hospital Infantil de Especialidades de Chihuahua entre otros equipamientos regionales, lo que ha ayudado a la consolidación del sector de salud y especialización, así como recreación y distribución.

### III.IV. II. Zonas Homogéneas

El desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial; además la comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este fenómeno se ha dado con anterioridad en la ciudad como lo son los casos del Boulevard Ortiz Mena, el Periférico de la Juventud, y la ampliación del corredor de la Avenida Tecnológico, entre otros cuyo detonante de crecimiento urbano ha sido consolidado. (IMPLAN, 2013)

Se entiende por zonas homogéneas, las zonas de iguales características. Por lo que a continuación se mencionan los usos establecidos dentro del área de estudio.

**Zona Habitacional.** – Con una densidad de 25 a 45 viv/has, en donde existen algunos fraccionamientos de vivienda media, aunque predominan los de vivienda de interés social. Se forman conjuntos urbanos localizados sobre la Av. Desarrollo, Av. Guillermo Prieto Lujan, Av. Los Arcos, Av. Arroyo El Caloriento, etc. De trata de fraccionamientos de traza regular manzanas rectangulares y lotes de 120 a 160m<sup>2</sup>. Las viviendas tienen similares sistemas constructivos (concreto block). Así mismo se encuentra localizado el asentamiento irregular denominado Granjas el Valle el cual tiene un uso de suelo Mixto Suburbano en donde se han establecido vivienda.

**Industrial de bajo impacto.** – Destaca la industria localizada en el Complejo Industrial Intermex Carolina, el Parque Industrial Impulso y las instalaciones de las empresas FICH México Industry, Coca Cola y el Parque Industrial Supra. Todos accesibles por la Av. Tecnológico/Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. En donde a lo largo del corredor justo en el Subcentro Norte se ubica el Complejo Industrial Chihuahua.

**Zona Comercio y Servicios.** – La de los usos de suelo comerciales se ubican principalmente en el corredor de la Av. Tecnológico, mimas que se ha ido consolidando con usos mixtos y de comercio. Cercanos a la zona se localizan pequeños locales comerciales, tiendas de autoservicio y diversos servicios.

**Equipamiento.** – En este caso el equipamiento es muy incipiente ya que el equipamiento educativo más cercano son las instalaciones del Colegio de Bachilleres No 10, al norte en el fraccionamiento Riberas de Sacramento se encuentra localizado el CECyT 21. Dentro del área de estudio en las colonias se localizan escuelas de nivel básico para dar servicio a los habitantes de la zona sin embargo existe un déficit importante de nivel medio.

**Recreación y deporte.** – En cuanto a este giro existen solamente parques recreativos con canchas dentro de los fraccionamientos habitacionales y la zona más cercana de recreación es la Deportiva Pistolas Meneses ubicada en la Av. Cristóbal Colon y Av. Los Arcos.

### III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

El desarrollo de la ciudad como forma de organización y ocupación espacial pone término a la comunidad primitiva estructurada en función de la propiedad colectiva, iniciándose así un proceso de alejamiento del hombre de su medio natural. Así, el sistema social se transforma y aparecen nuevas funciones y clases sociales.

#### III.V.I. Atractores

Los atractores se dividen en cuatro grupos específicos: **atractores de Servicios, atractores Comerciales, atractores de Empleo-Industria y atractores de Recreación.** En la zona sur de la ciudad se determinan los siguientes atractores: (IMPLAN, 2009)

Dentro de los **atractores de Servicios** en la zona norte de la ciudad en cuanto a salud destacan las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana en la Av. Tecnológico, así como el Centro de Salud Riberas Dr. Pedro Leal, en el fraccionamiento Riberas del Sacramento y el en el fraccionamiento Los Portales se encuentra localizado la Unidad de Medicina Familiar No 69 del Instituto Mexicano del Seguro Social.



IMAGEN 24.- Unidad Médica Familiar No 69. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la unidad médica.



IMAGEN 25.- Dr. Pedro Leal Centro de Salud Riberas. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Centro de Salud Riberas.



IMAGEN 26.- Cruz Roja Mexicana. Fuente: Fotografía tomada mediante vuelo de dron por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la torre de las instalaciones para prácticas de la Cruz Roja Mexicana.

En los **atractores Comerciales**, como se ha mencionado anteriormente en esta zona existe comercio principalmente en la Av. Cristóbal Colon y en las vialidades secundarias En donde están establecido diferente tipo de comercio desde local y regional. Así como tiendas de autoservicio y plazas comerciales.

En el fraccionamiento Valle de San Pedro se encuentra localizado plazas comerciales con tiendas y restaurantes. Al norte del área de estudio en la Av. Cristóbal Colon esquina con la Av. Eugenio Prado Proaño, se encuentra localizado la tienda de autoservicio Alsuper, así como locales comerciales.



IMAGEN 27.- Plaza Comercial Valle de San Pedro. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la plaza comercial por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.



IMAGEN 28.- Tienda de autoservicio calle Rio Colorado. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio en la esquina de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa y la calle Av. Eugenio Prado Proaño.

En los **atractores de Empleo Industrial**, en la zona norte de la ciudad se ha desarrollado varios parques Industriales siendo el principal el Complejo Industrial Chihuahua sin embargo los más cercano al área de estudio son el Parque Industrial Supra, Parque Industrial Intermex Carolinas y el Parque Industrial Impulso; dentro de estos parques se encuentran localizado diferente tipos de industrial principalmente la aeroespacial, como Bell México, Nordam Aerospace Chihuahua. Otro tipo de industria son Safran Electrical & Power, S-Riki Aotmotive Hose Sales de Chihuahua, SRK -CHH, Walking Solutions, TRW, Lutron, MSC Indsutrial Supply Matriz, etc.

Fuera de los Parques Industriales señalados anteriormente se encuentra sobre la Av. Cristóbal Colon varias empresas como son Cola-Cola, FIH México, Hino Chihuahua, Dimanor John Deere, etc.



IMAGEN 29.- Bell México Parque Industrial Intermex. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las instalaciones de Bell México en la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa dentro del Parque Industrial Intermex.



IMAGEN 30.- FIH México. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de las instalaciones de FIH México sobre la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.



IMAGEN 31.- Safran. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de las instalaciones Safran dentro del Parque Industrial Supra.

En relación a los **atractores de Recreación**, esta zona esta desprovista de este tipo de equipamiento, encontrándose dentro del are de estudio zonas de recreación que son parte de los fraccionamientos, sin embargo en la zona norte se encuentra localizada dentro de las instalaciones de la Universidad Autónoma de Chihuahua instalaciones deportivas como es el Estadio Olímpico Universitario, que pueden ser utilizadas por el resto de la ciudadanía, así mismo se encuentra localizada en el fraccionamiento los arcos varias canchas deportivas. En la Av. Cristóbal Colon y la Av. Los Arcos se encuentra localizada la Deportiva Norte Pistolas Meneses la cual es un área que da servicio de recreación a los habitantes de la zona, en donde se cuentan con canchas deportivas y áreas de esparcimiento.

Sin em embargo este es un atractor que se presente de manera aislada y en zonas alejadas del área de estudio.



IMAGEN 32.- Instalaciones Estadio Olímpico Universitario. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al campo de futbol americano con vista a las gradas del estadio Olímpico Universitario.

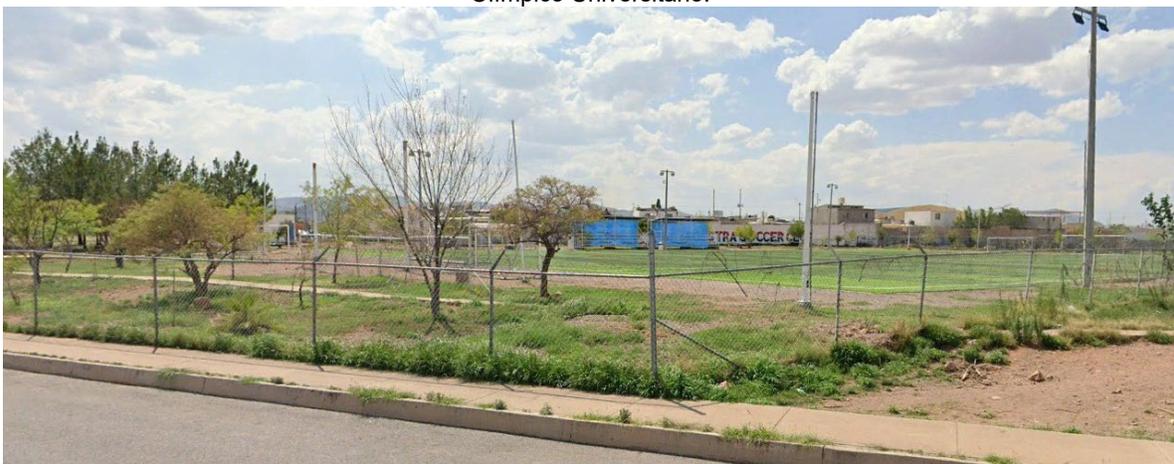


IMAGEN 33.- Instalaciones deportivas dentro del área de aplicación en el fraccionamiento Jardines del Sol. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las instalaciones del parque municipal del fraccionamiento Jardines del Sol vista desde la calle Rey David.



IMAGEN 34.- Deportiva Norte Pistolas Meneses. Fuente. Foto aérea tomada por Business Drone Soluciones Aéreas en abril del 2022, Google maps.

### **III.V. II. Núcleos de Actividades**

En la zona norte la actividad principal es la de empleo e industrial, lo que ha generado un importante crecimiento de la ciudad hacia esta zona, generando fraccionamientos habitacionales los cuales fueron en el año 2006-2008 una de las principales zonas de construcción de desarrollos habitacionales principalmente de interés social. Actualmente los desarrollos que se han estado desarrollando son de nivel medio. (IMPLAN, 2009)

Al tener este crecimiento habitacional y contar con áreas de trabajo fue necesario e importante el crecimiento de servicios y comercio el cual se empezó a establecer en las vialidades principales y secundarias, primero mediante comercio local sin embargo en varios terreno se estableció comercio regional y la construcción de comercio de autoservicio.

### **III.V.III. Núcleos de Desarrollo**

Como se menciona anteriormente el desarrollo de la zona fue la existencia de zonas industriales en donde se estableció la industria maquiladora y fue la que dio el auge y el desarrollo principal a la zona norte de la ciudad.

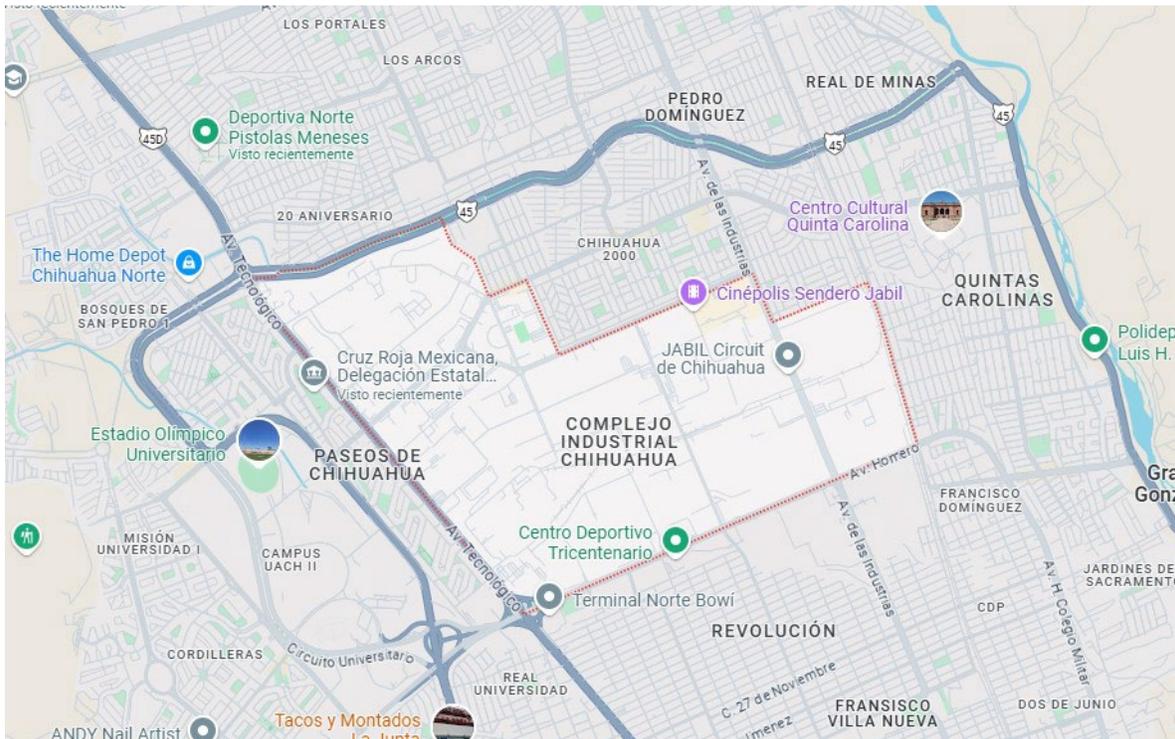


IMAGEN 35.- Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Captura de pantalla de la información proporcionada por Google maps. (<https://www.google.com.mx/maps/place/Complejo+Industrial+Chihuahua>)

Así mismo en la zona norte de la ciudad de establecido equipamiento de tipo educacional regional con la ubicación de campus II de la Universidad Autónoma de Chihuahua y con las Instalaciones del Instituto Tecnológico de Chihuahua II.

#### III.V. IV. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos son elementos que se constituyen como concentradores y atractores por las actividades que se desarrollan en ellos. Su función es la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

Los corredores que se comunican con el subcentro sur oriente son el corredor Tecnológico Universidad y el corredor Heroico Colegio Militar, así como el corredor CH-P, los cuales se describen a continuación

**Corredor Tecnológico Universidad:** El corredor inicia en la estación de transferencia Terminal Norte Bowi, de donde parte en forma paralela a la línea troncal del sistema de transporte. Este corredor va por la Av. Tecnológico para conectarse con la Av. Universidad y posteriormente con la calle Av. Ocampo hasta el Blvd. Fuentes Mares y llegar a la Terminal Sur Bowi. Conecta el subcentro norte con el subcentro sur. (IMPLAN, 2009)

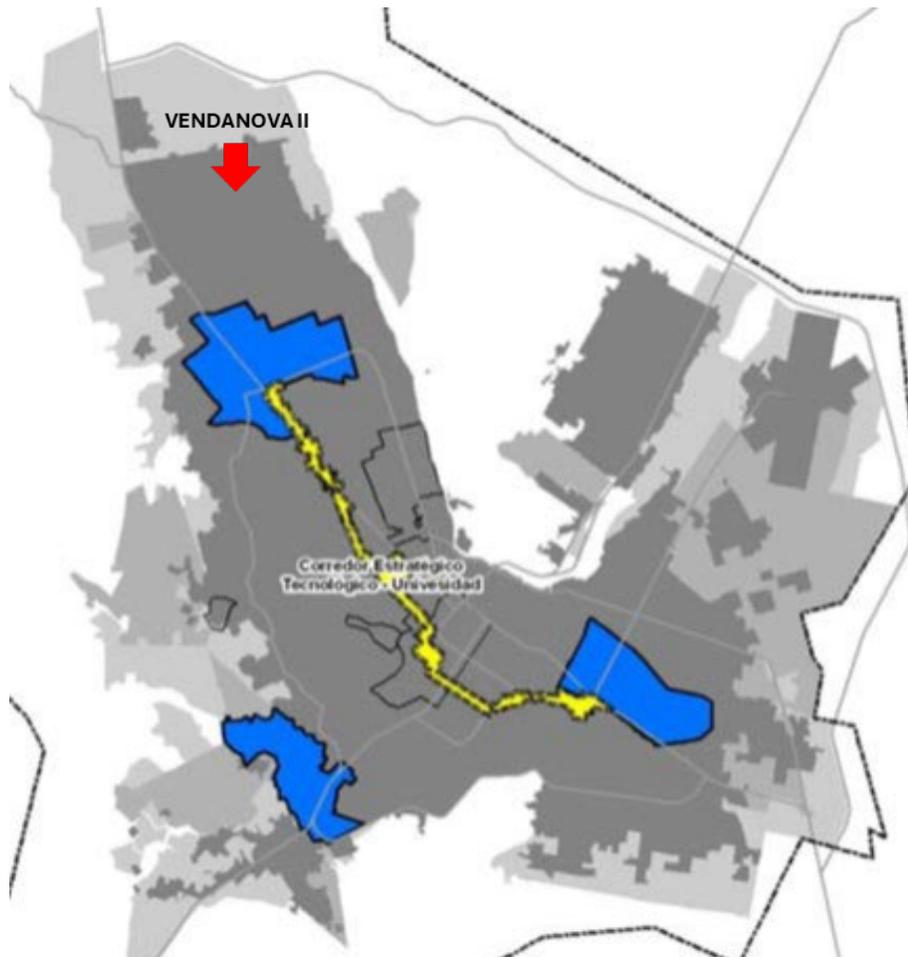


IMAGEN 36.- Corredor Tecnológico Universidad. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Corredor Heroico Colegio Militar: Se constituye a lo largo de una vialidad primaria que anteriormente cubría las necesidades de transporte pesado, que actualmente ha sido cubierto por la vialidad Sacramento. Es la conexión de las zonas industriales aledañas con los principales corredores regionales de la ciudad. De igual forma conecta el subcentro norte con el subcentro sur. Este corredor como se menciona está constituido por la Av. Heroico Colegio Militar para después conectarse con la Av. De Las Industrias y después de la Av. Teófilo Borunda se dirige por la Av. Pacheco hasta llegar al Blvd. Juan Pablo II.

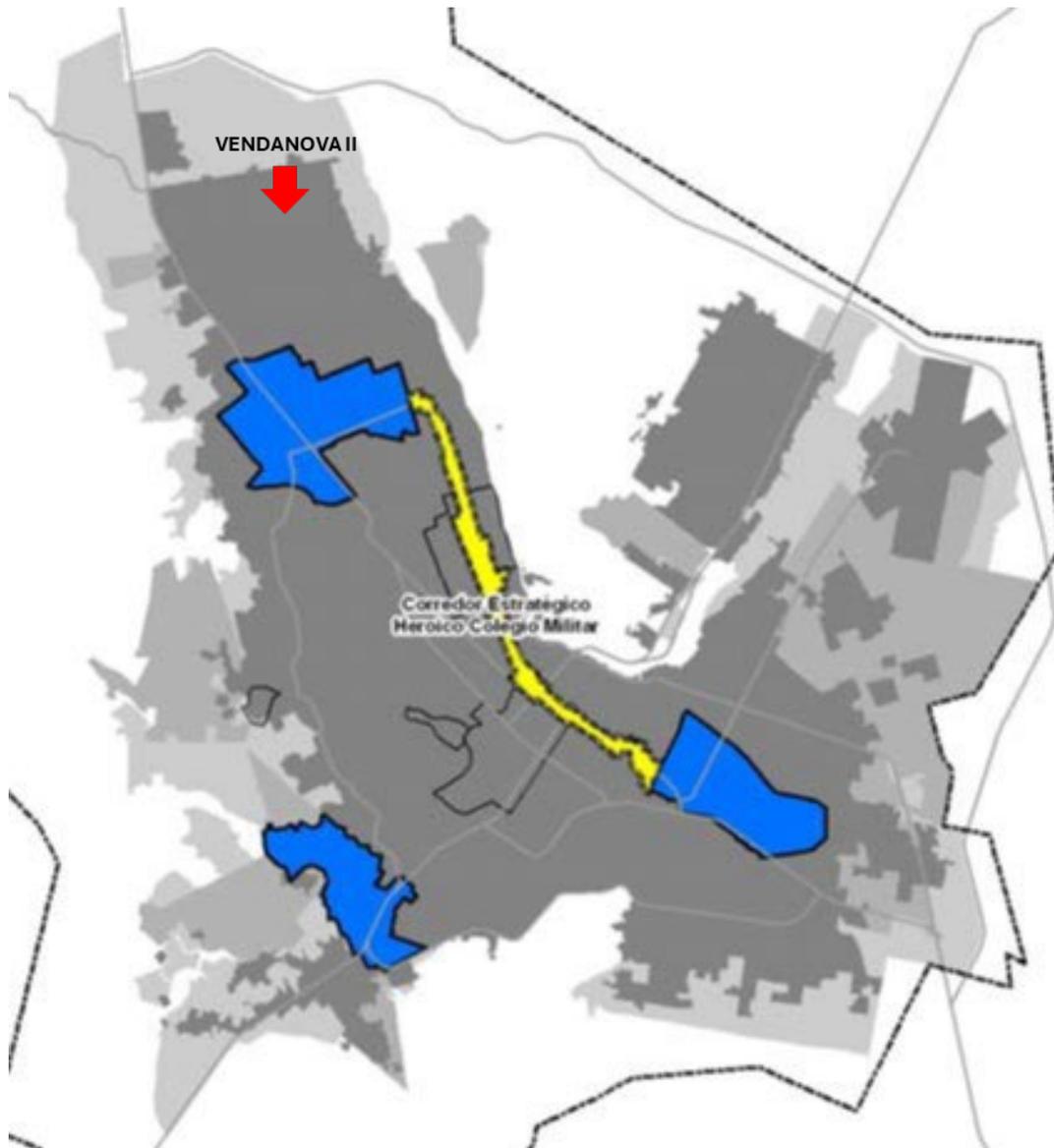


IMAGEN 37.- Corredor Heroico Colegio Militar. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Corredor Juventud. El Periférico de la Juventud es una de las vialidades más importantes en la ciudad, a través de ella tenemos un importante flujo regional, a lo largo de esta vialidad se encuentra el conocido “corredor automotriz”, lo que le da un impacto regional, además de albergar algunos de los más grandes centros comerciales de la ciudad. Cabe destacar que por tratarse de una vialidad de primer orden no se trata de un corredor peatón, por el contrario, el peatón se ve minimizado por la infraestructura diseñada únicamente para los vehículos automotores.

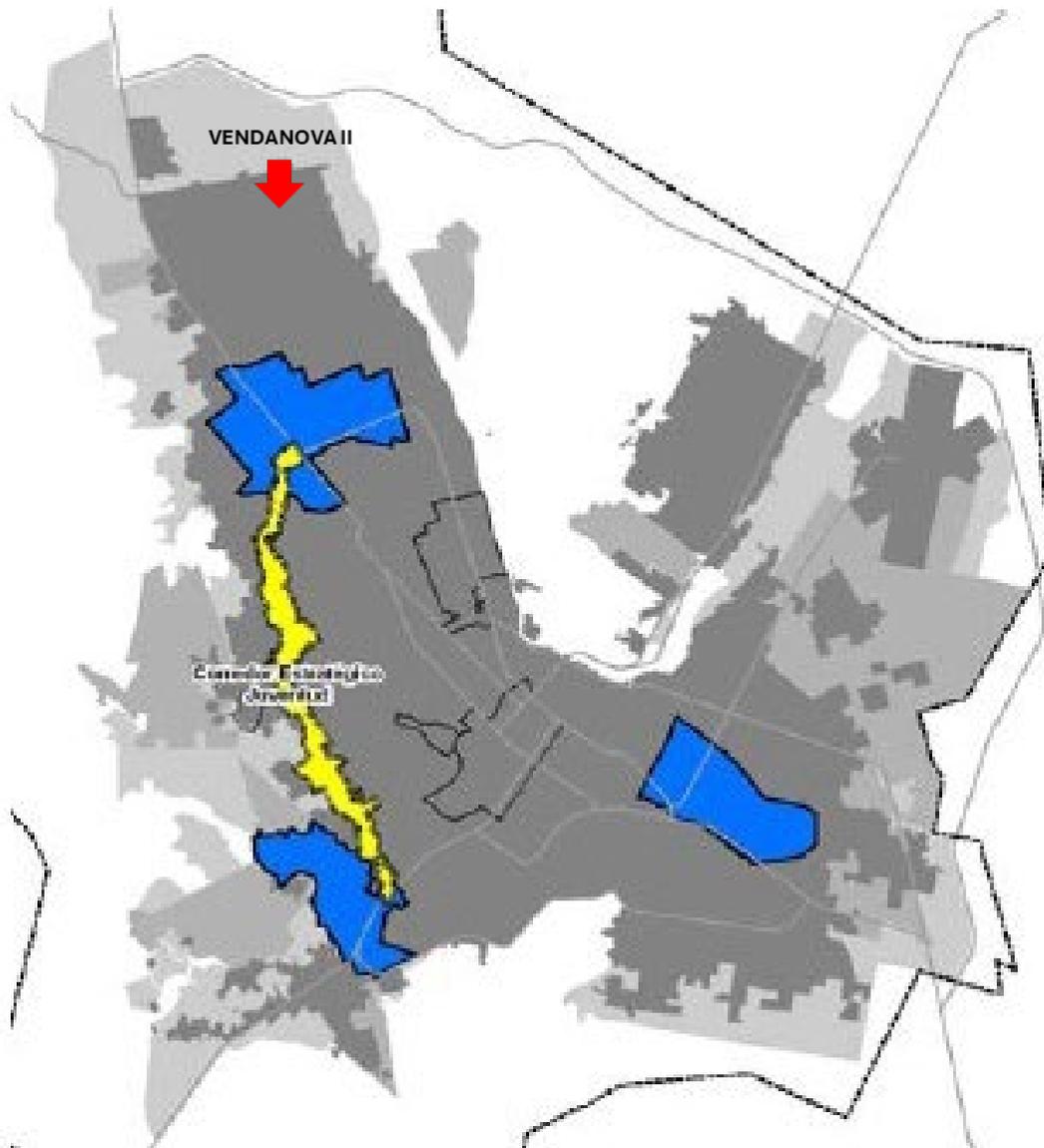


IMAGEN 38.- Corredor Juventud. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Con relación a la zona metropolitana de Chihuahua cuenta con infraestructura suficiente para la conectividad entre localidades generando estos corredores que permiten realizar el intercambio de productos y personas en forma ágil y eficiente. (IMPLAN, 2015)



IMAGEN 39.- Corredores Regionales y Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

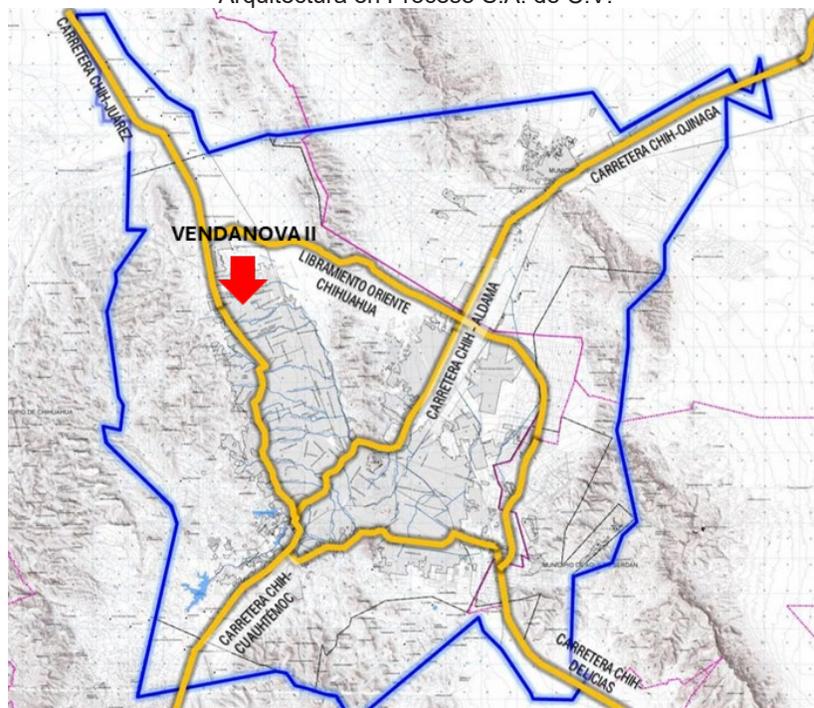


IMAGEN 40.- Corredores de vialidades regionales. Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

## III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO

### III.VI. I. Valor del Suelo

Los valores del suelo en la ciudad de Chihuahua están dados por diversos factores, los cuales inciden directamente sobre el valor de la tierra como son: las condiciones topográficas, el tipo de suelo, la propiedad de la tierra, la infraestructura, el equipamiento, la dotación de servicios, etc., teniendo como consecuencia una asignación positiva o negativa en el valor de la tierra.

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, destacando el Periférico de la Juventud, Lomas del Santuario, Col Mirador etc. y destacan otras zonas coincidentes de los subcentros identificados de dentro de la estructura urbana.

En el área urbana existen varios valores catastrales, las zonas de más bajo valor catastral se encuentran ubicadas al sur y oriente y la zona norte de la ciudad.

El valor del área de aplicación no se cuenta debido a que no se realizaron avalúos para el proceso de cambio de uso de suelo, sin embargo, se puede consultar a la Subdirección de Catastro en caso de que sea necesario esta información. (IMPLAN, 2009)

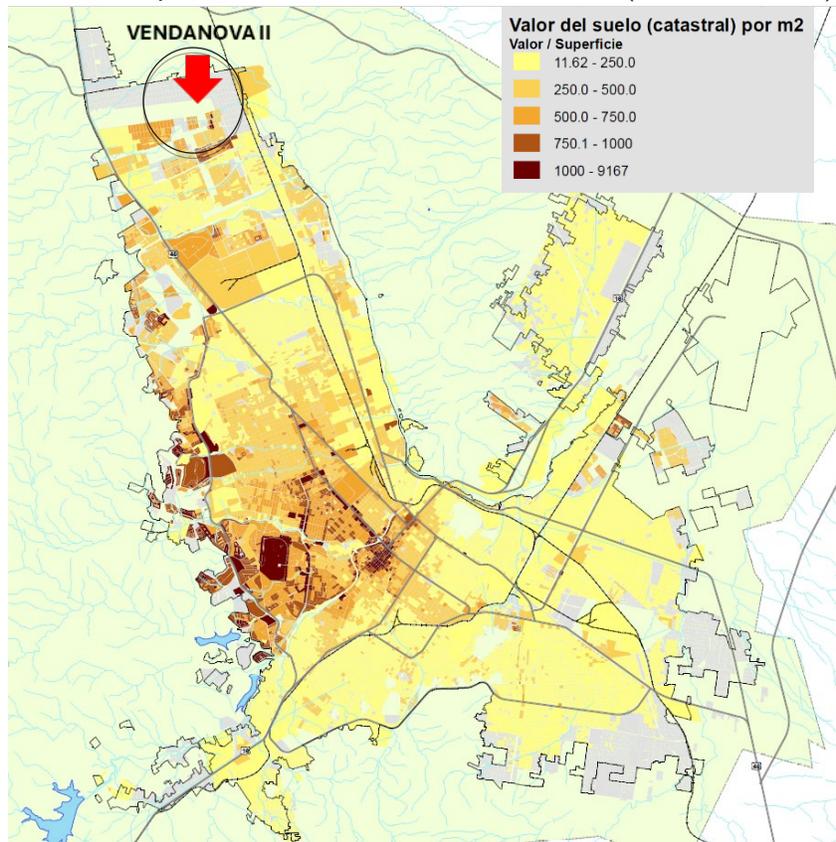


IMAGEN 41.- Valor del Suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 4ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.VI. II. Análisis Poblacional

De acuerdo con la información del Censo de Población y Viviendas realizada por el INEGI en el año 2020 el municipio de Chihuahua cuenta con una población de 937,674 personas, lo que representa un crecimiento de 14.4% con relación al Censo del año 2010. (INEGI, 2022)

La tasa de crecimiento poblacional del municipio de Chihuahua se mantiene positiva, como históricamente se ha presentado, sin embargo, la tendencia también es el envejecimiento de población.

La relación hombres-mujeres es del 11.4 esto quiere decir que hay 111 hombres por cada 100 mujeres. La población cuenta con una edad media de 22 años y por cada 100 personas en edad productiva (15 a 64 años) hay 70 en edad de dependencia (menores de 15 años o mayores de 64). (INEGI, 2022) (INEGI, 2021)



IMAGEN 42.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020. Fuente: Comunicado de Prensa No 56/21 del 26 de enero del año 2021 del INEGI.

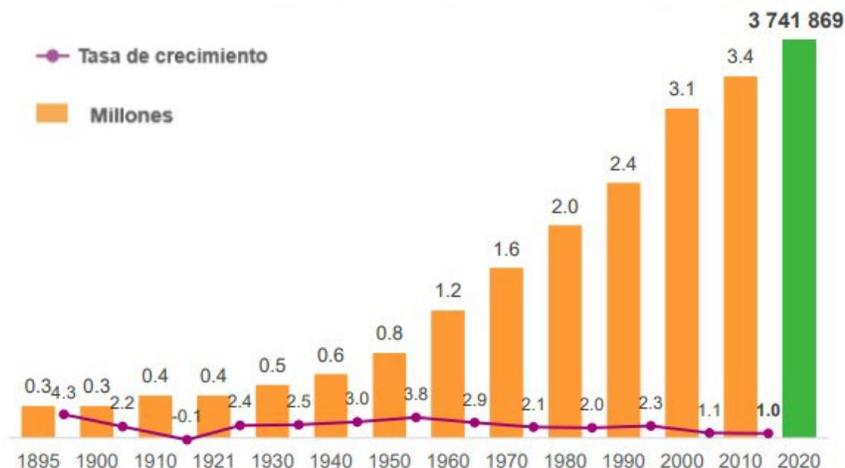


IMAGEN 43.- Población Total y Tasa de Crecimiento promedio anual de los años 1895 a 2020. Fuente: Comunicado de Prensa No 56/21 del 26 de enero del año 2021 del INEGI.

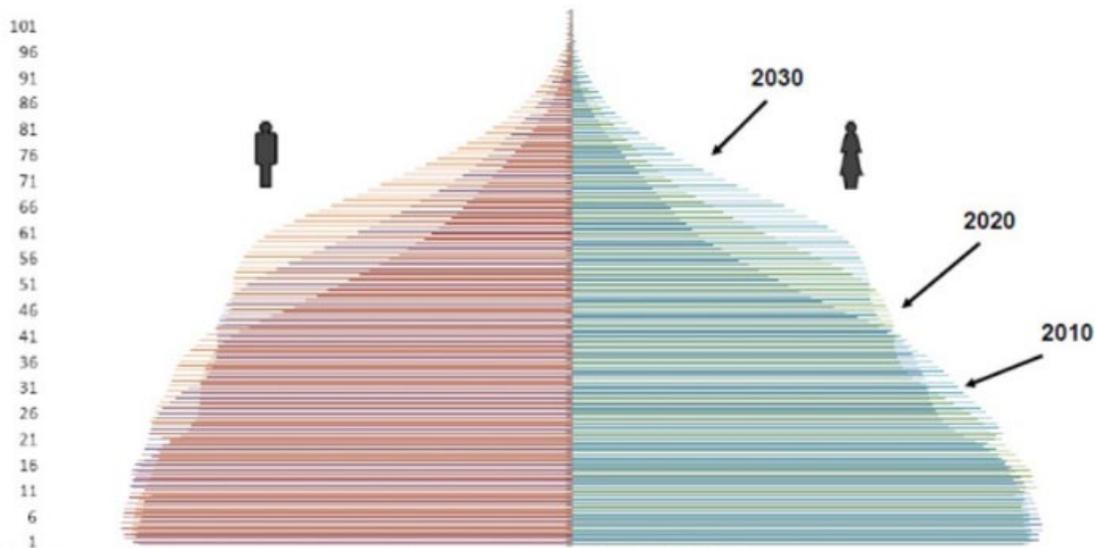


IMAGEN 44.- Indicadores Demográficos 1990-2030. Fuente: Datos de la CONAPO publicados en el Programa Estatal de Población 2017-2021.

En cuanto a densidad de población se tiene un 97.8 % de hab/km<sup>2</sup>, La densidad de población dentro de la mancha urbana está mayormente concentrada al norte y en una menor escala, sin dejar de ser representativa, dispersa a todo lo largo de la parte céntrica de la Ciudad. (CONSEJO ESTATAL DE POBLACION CHIHUAHUA, 217)

Dentro del área de estudio se tienen establecidos 14 AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas). Con los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2020 realizado por el INEGI, se considera un total de 16,616 habitantes de los cuales la mayoría son población de sexo femenino con un 50.46% del total de la población en el área de estudio.

POBLACION TOTAL POR AGEBS				
No	AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA
1	6489	534	266	268
2	728A	4683	2309	2374
3	735A	2579	1266	1313
4	7398	190	102	88
5	742A	1317	662	655
6	7434	39	23	16
7	774A	256	139	117
8	7754	2014	1014	1000
9	8447	3428	1629	1799
10	8682	328	172	156
11	8697	67	38	29
12	870A	68	35	33
13	8714	115	67	48
14	8979	998	508	490
TOTAL AREA DE ESTUDIO.			16,616	hab.

TABLA 1.- Población dentro del área de estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020.

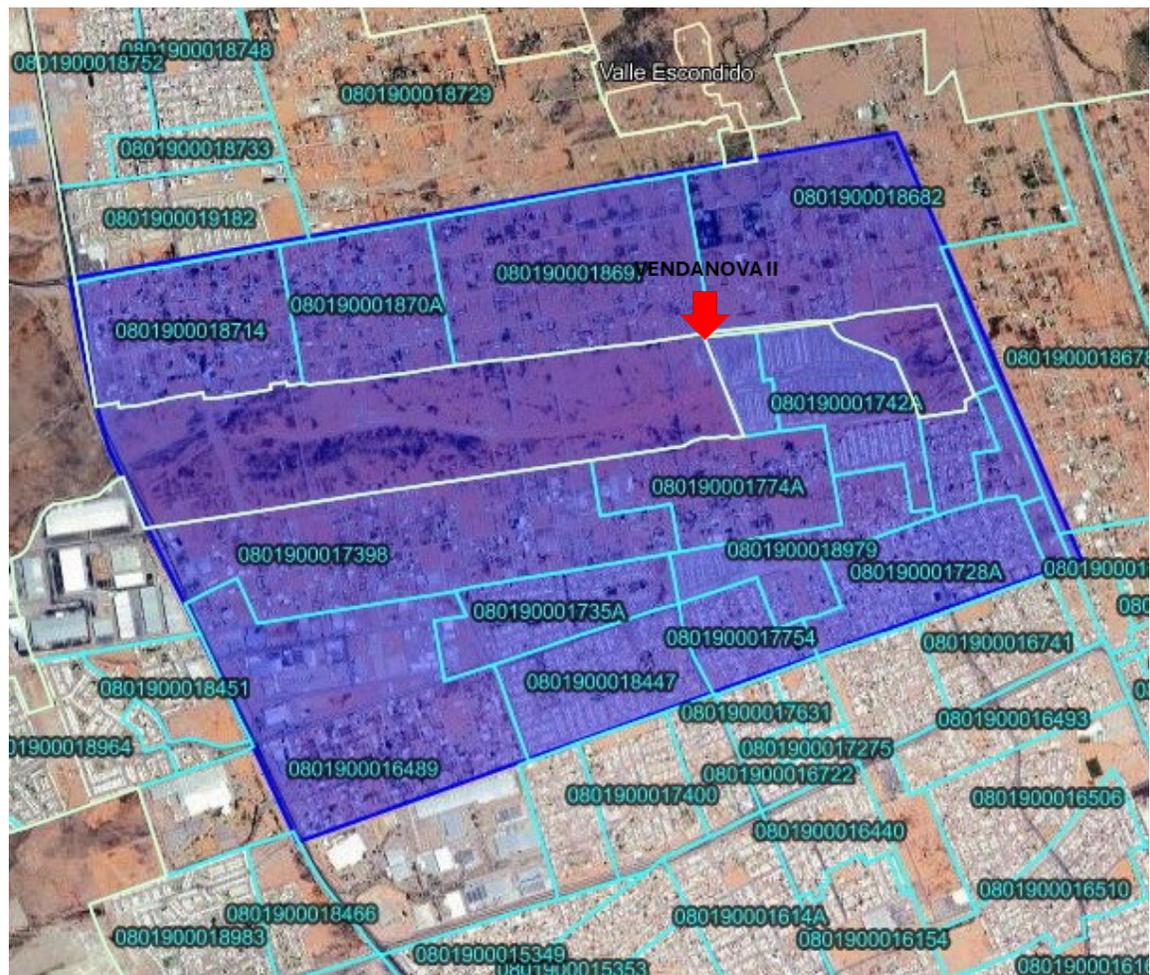


IMAGEN 45.- Ubicación de AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) en el área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

En la ciudad de Chihuahua la mitad de la población cuenta con 28 años o menos, por lo que se considera como un municipio de jóvenes. Pero la tendencia en los próximos 15 años es de envejecimiento de la población, lo cual impacta directamente en el desarrollo social. (INEGI, 2022)

La mortalidad, la fecundidad y la tasa de crecimiento en Chihuahua, se encuentran en franco descenso desde hace más de treinta años y la población se dirige poco a poco hacia la última etapa de la transición demográfica (INEGI, 2020)

Por otra parte, la reducción de la mortalidad ha aumentado las esperanzas de vida, permitiendo que cada vez más personas lleguen a la edad adulta y a la vejez, situación que, en combinación con la reducción de la fecundidad, ha llevado a una transformación en la pirámide poblacional que se expresa en un gradual proceso de envejecimiento de la población, por lo que el aumento de la población en edades laborales seguirá siendo muy significativo durante la próxima década.

Con relación a la población que cuenta con servicio de salud, dentro del área de estudio se contempla una población de 15,042 con servicio de salud ya sea IMSS o ISSSTE.

POBLACION CON SERVICIO SOCIAL	
AGEB	TOTAL
6489	491
728A	4269
735A	2314
7398	162
742A	1179
7434	33
774A	222
7754	1829
8447	3161
8682	270
8697	54
870A	52
8714	102
8979	904
<b>TOTAL AREA DE ESTUDIO.</b>	<b>15042</b>

TABLA 2.- Población dentro del área de estudio con Seguro Social. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020.

El índice de marginación es una medida resumen que permite diferenciar a las localidades censales del país según el impacto global de las privaciones que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas y la carencia de bienes.

El índice de marginación integrados por las variables de nivel de alfabetismo, por condición de vivienda (drenaje, energía eléctrica, entre otras) y nivel de ingresos, para la Ciudad de Chihuahua en realidad es de los más bajos del país. Recordemos que éste índice a diferencia de otros indicadores, entre mayor sea, más elevado es el grado de marginación, de esta forma, Chihuahua posee un índice bajo de marginación.

En lo que respecta al nivel educativo, dentro del área de estudio se tiene el dato que existe un promedio de grado de escolaridad de 9.83 años. El cual en comparación con el resto de la ciudad es un nivel de escolaridad muy bajo. (INEGI, 2022)

GRADO DE ESCOLARIDAD			
AGEB	PROMEDIO	MASCULINA	FEMENINA
6489	14.62	14.86	14.37
728A	10.95	10.95	10.95
735A	14.07	14.23	13.92
7398	10.14	9.82	10.51
742A	10.52	10.48	10.55
7434	8.32	8.19	8.5
774A	9.06	8.96	9.16
7754	11.92	12.03	11.81
8447	14.46	14.55	14.39
8682	8.09	8.11	8.07
8697	7.31	7.97	6.38
870A	7.5	6.2	8.91
8714	8.63	8.31	9.13
8979	11.89	11.78	12.01

TABLA 3.-Grados de escolaridad dentro del Área de Estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020.

### III.VI.III. Análisis de Actividades

El municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada por el sector de Comercio y Servicios, así como la industria Maquiladora de Exportación.

Tres grupos de actividades representaron 97.8% de las unidades económicas de esta Entidad; el Comercio contó con el mayor número aportando 52.9%, seguido por los Servicios con 36.1%, y las Industrias Manufactureras en tercer lugar con 8.8%. (MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2022)

En la ciudad de Chihuahua, los sectores secundario y terciario incrementaron su participación en población ocupada, mientras el sector primario redujo su participación.

La manufactura presenta operaciones grandes con un mayor número de empleos con industria de tipo automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial.

El comercio al igual que los servicios, está conformado por un mayor número de empresas con menos personal. La capital tiene más acentuado el sector de servicios y comercio que el promedio estatal.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente. (MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2025)

En cuanto al producto interno bruto generado por sector, la economía del municipio es principalmente de servicios que aportan el 59% del PIB. Mientras que la manufactura representa el 40%, este porcentaje está por encima de la media nacional (33%) por lo que se puede decir que Chihuahua tiene una concentración relativa y una amplia base manufacturera. En comparación el sector primario es muy pequeña con solo el 0.3% del PIB. (MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2025)

De acuerdo con diversas instituciones y organizaciones, Chihuahua ocupa los primeros lugares en competitividad, calidad de vida y destino de inversiones.

Dentro del área de estudio la población económicamente activa es de 4,698 habitantes. Lo que corresponde a un 50.49%. un muy bajo porcentaje en comparación con el resto de la ciudad.

La relación entre empleo terciario y mano de obra muestra un desequilibrio al existir un déficit de empleos en la zona norte y suroeste de la Ciudad mientras en el centro geográfico se presenta un déficit de mano de obra.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA		
AGEB	POBLACION TOTAL	PEA
6489	534	298
728A	4683	2318
735A	2579	1381
7398	190	88
742A	1317	613
7434	39	23
774A	256	152
7754	2014	1010
8447	3428	1707
8682	328	140
8697	67	32
870A	68	29
8714	115	59
8979	998	541
TOTAL AREA DE ESTUDIO.		8391

TABLA 4.- Población Económicamente Activa. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020.

### III.VII. MEDIO NATURAL

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado a los 106°04' longitud oeste y los 20°38' latitud norte. Su altura sobre el nivel del mar es de 1,455 metros. Se cuenta con elementos naturales de alto valor ambiental, considerando su sistema hídrico y zonas cerriles que conforman medios ecológicos con diversidad de flora y fauna y condiciones paisajísticas. (INEGI, 2020)

### III.VII. I. Clima

La ciudad de Chihuahua está ubicada dentro de una región climática considerara como semiárida y se clasifica como BSohw (w), que se interpreta como clima muy seco semicálido con invierno fresco.

El dominio climático adquiere caracteres de extrema sequedad conforme se reduce la altitud, alcanzando niveles secos y semicálidos con importante sequía de medio verano, con una permeabilidad media y densidad de vegetación rala.

Los vientos dominantes son del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose durante la temporada de marzo y abril en esta época los frentes fríos que entran a la región generan fuertes vientos y tolvaneras.

La temperatura más alta que se tenga registro se produjo en el año 2008 con 47.5 C y la más baja en el año 2011 con -27 C.

El periodo de lluvias es principalmente de julio a septiembre dándose ocasiones de importantes precipitaciones pluviales la media anual de precipitación pluvial es de 387.5 mm. Siendo la estación de lluvias de verano. En estas fechas la precipitación oscila en un rango de 500 a 600 mm, con una precipitación en invierno que oscila con un porcentaje de entre el 5 y el 10.2 %. (CONAGUA, 2025)

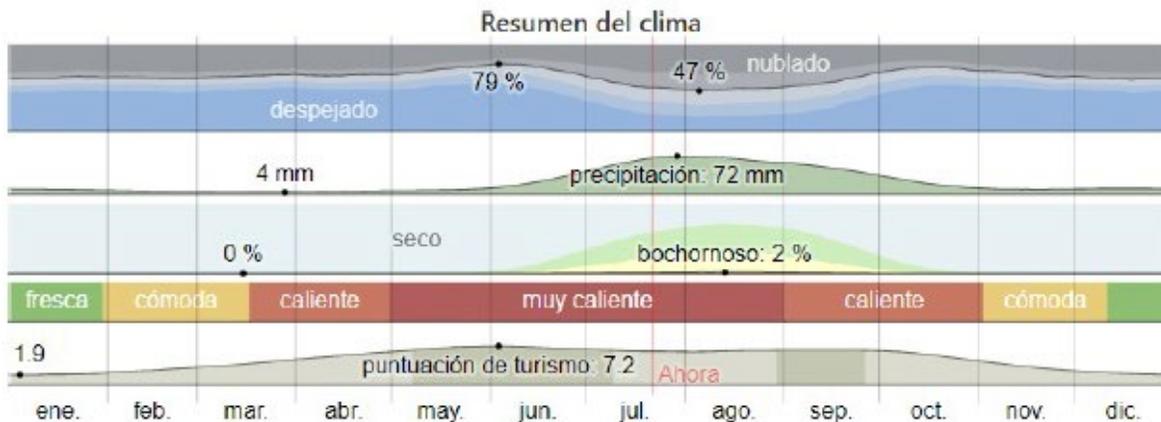


IMAGEN 46.- Parámetros climáticos. Fuente: Servicio Meteorológico Nacional, con promedio de años del 2010 al 2020.

Las temperaturas tan variables en las distintas épocas del año provocan un gran esfuerzo por mantener una temperatura en el interior de los edificios adecuando el uso de materiales térmicos o al uso mayor de fuentes de energía. Lo que a final de cuentas representa un fuerte impacto en la calidad ambiental de la región. (CONAGUA, 2025)

### III.VII. II. Topografía

La topografía de la zona es apta para el desarrollo, contiene ligeras ondulaciones, en general los rangos de pendientes que se identificaron en el área de estudio son los siguientes: pendientes planas del 0 a 2 % y pendientes suaves del 2 a 5%.

La topografía en el área de estudio es una topografía con pendientes planas a muy suave (2-5%) lo que ayuda al desarrollo urbano, debido a la fácil instalación de infraestructura de cabecera.

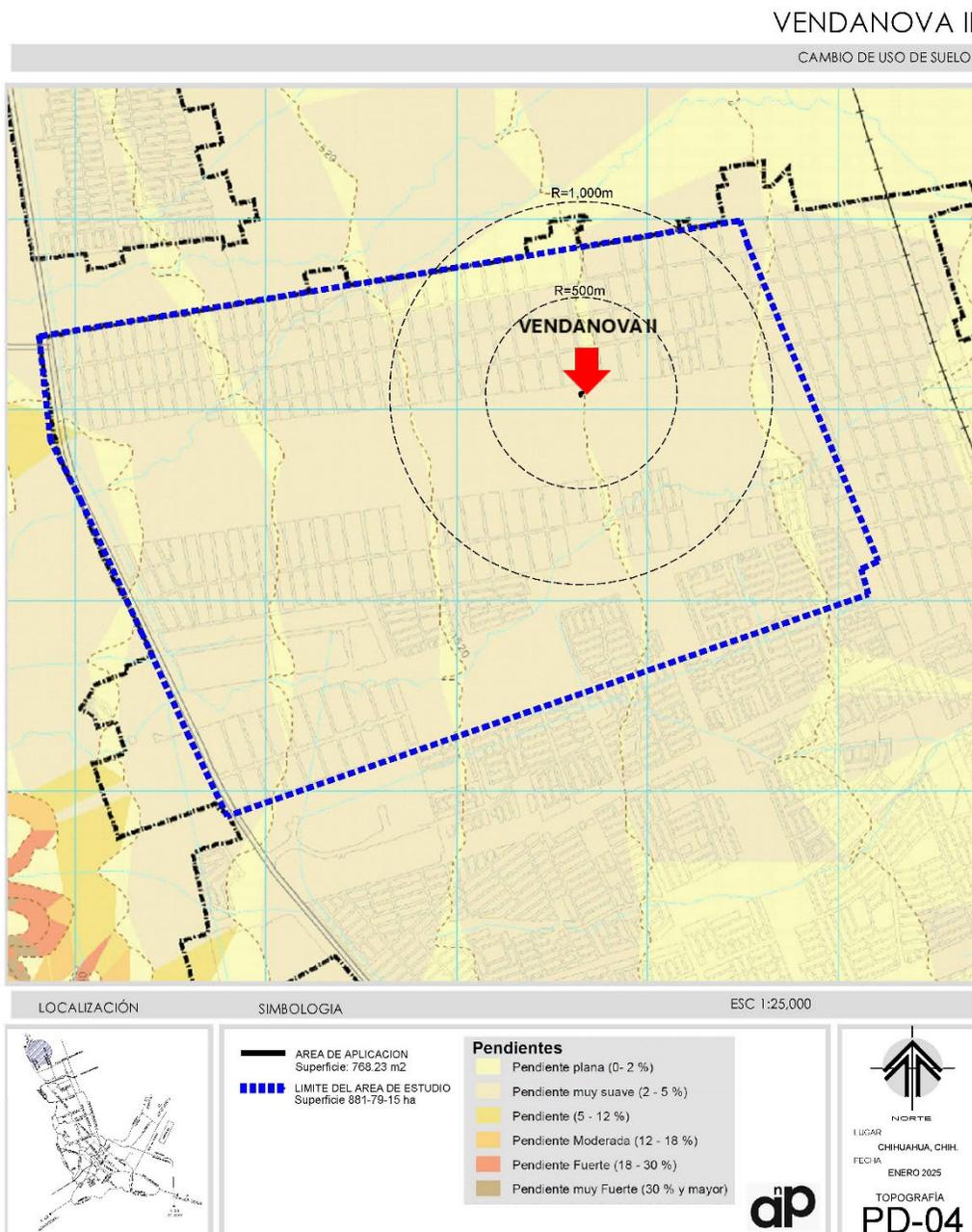


IMAGEN 47.- Topografía del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Topográfica PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

El área de aplicación ya se encuentra urbanizado, esto como parte del fraccionamiento Vendanova II, considerando que el perfil tiene una inclinación de menos del 1% con respecto al frente que es la Av. Anthony Quinn y la calle Circuito Sintra.

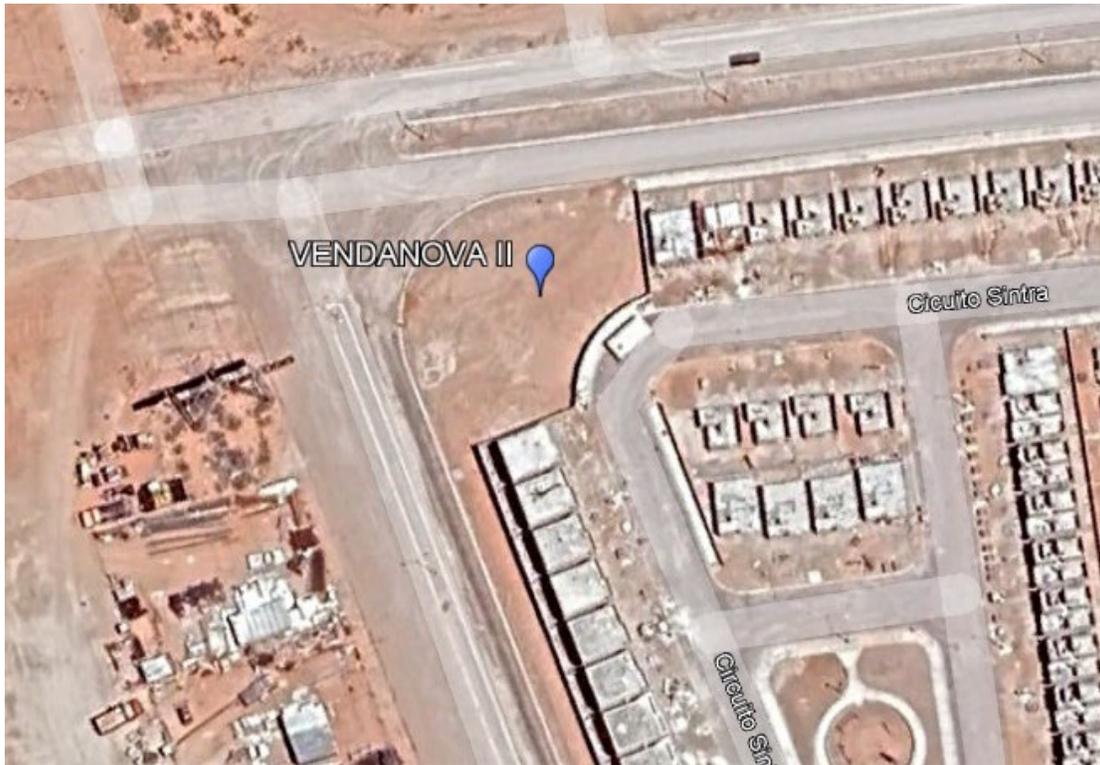


IMAGEN 48.- Polígono Vendanova II. Fuente: Ubicación del área de aplicación captura de pantalla de vista aérea por Google maps.



IMAGEN 49.- Perfil predio Vendanova II. Fuente: Perfil de elevación proporcionado por Google earth. Mediante captura de pantalla.

### III.VII.III. Hidrología

De acuerdo con la información del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP), los registros de la precipitación pluvial media anual durante los últimos 10 años, el mes con valor de menor precipitación corresponde a marzo, en donde el promedio disminuye en un intervalo de 4.0 a 4.7 mm., siendo mayor en el mes de agosto con un intervalo de 101 a 117 mm. (CONAGUA, 2025)

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Ciudad Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
Presa El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
Presa Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
<b>Promedio total</b>	<b>9.1</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>10.2</b>	<b>18.7</b>	<b>40.1</b>	<b>102.7</b>	<b>108</b>	<b>83.9</b>	<b>26</b>	<b>7.7</b>	<b>11</b>	<b>427.2</b>

TABLA 5.- Precipitación media mensual. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información del Servicio Meteorológico Nacional de la estación ubicada en el aeropuerto Internacional General Roberto Fierro Villalobos.

El área de estudio corresponde a la Región Hidrológica 24, Bravos-Conchos, Cuenca Rio Conchos-P. El Granero. Es de tipo exorreica, el escurrimiento descarga directamente al Rio Sacramento y esta a su vez en el Rio Chuvíscar donde se localiza la subcuenca D llamada Rio Sacramento, de tipo abierta. (CONAGUA, 2025)

Con relación a la hidrología dentro del área de estudio se encuentran ubicado tres arroyos, que son Arroyo El Álamo, Arroyo El Bajío El Álamo y Arroyo El Cuervo, dichos arroyos transcurren a través del área de estudio con trayectoria en sentido poniente-orientado, desembocando finalmente en el Rio Sacramento.

En la zona norte del área de estudio se encuentra localizado el arroyo El Mimbres Norte el cual también fue analizado.

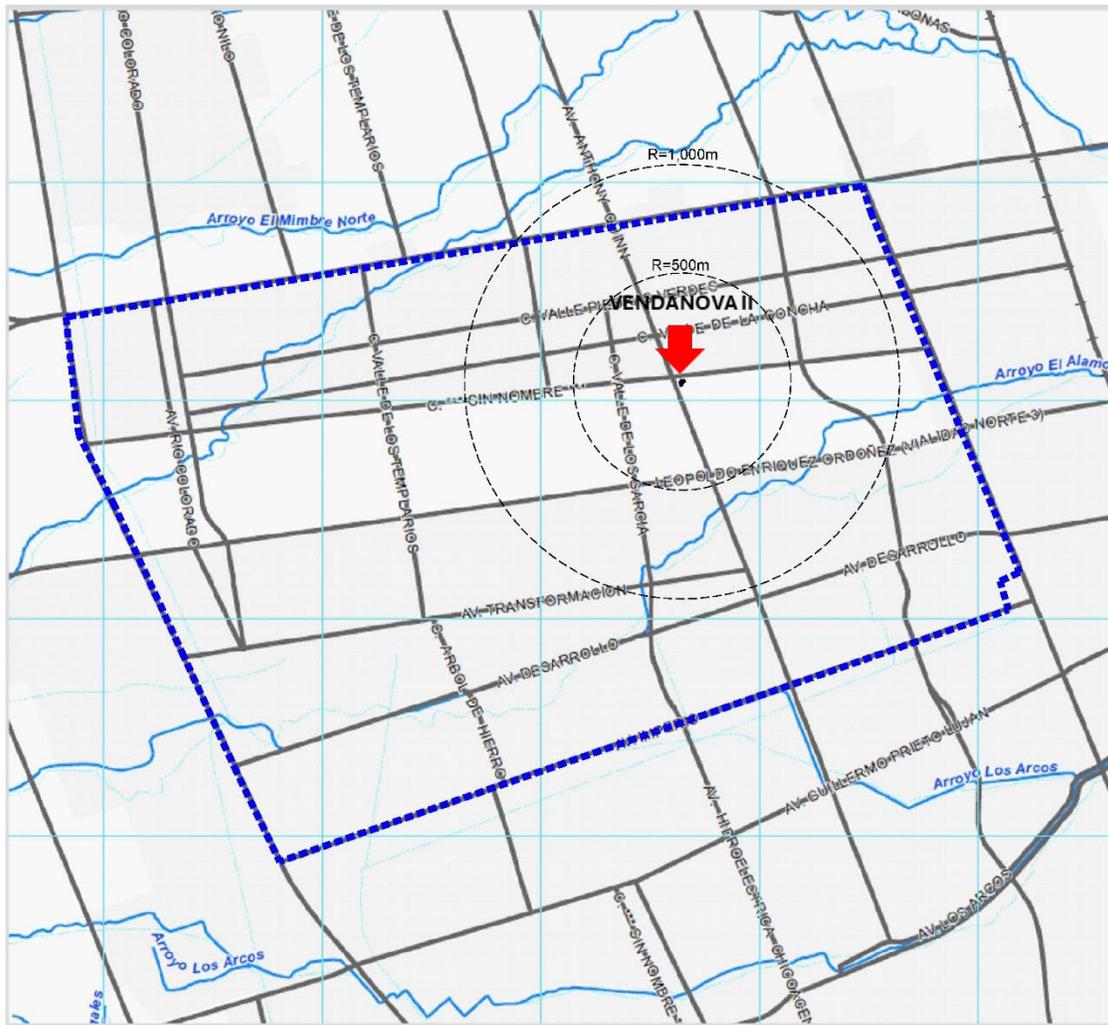
**Arroyo El Álamo:** Nace a la altura de la Av. De Las Industrias, al norte de la ciudad, es un arroyo pequeño de solo 2.255km. Se cuenta con infraestructura pluvial en la Av. Desarrollo, sin embargo, en la zona plana de llegada al Rio Sacramento pasa entre las granjas suburbanas curando las calles donde se desvanece y vuela a formar cauce posteriormente, sin ningún problema ya que le favorece las grandes extensiones de terreno libres que atraviesa. A futuro conforme se vaya cerrando la traza de la urbanización, se deberá de tomar en cuenta la planeación que resulte para construir la infraestructura pluvial adecuada. (IMPLAN, 2009)

**Arroyo El Mimbres Norte:** Nace al noroeste de la ciudad, con una dimensión de 8.0269 km. el cual no presenta problemas especiales, la sección hidráulica más chica es de

6.20m x 1.30m y este se encuentra el puente de la calle Sicomoro, antes de la confluencia con el arroyo el Saucito. (IMPLAN, 2009)

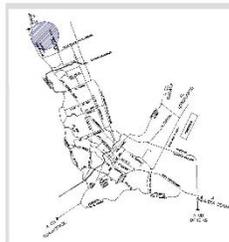
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m2
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
Superficie 881-79-15 ha

ESC 1:25.000



LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025



HIDROLOGIA  
**PD-07**

IMAGEN 50.- Hidrología dentro del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª actualización.



IMAGEN 51.- Arroyo El Mimbres Norte. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Mimbres en intersección con las vías del FFCC, al noreste del área de estudio.



IMAGEN 52.- Arroyo El Álamo área canalizada. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Álamo en colindancia con la Av. Desarrollo en intersección con la calle Árbol de Hierro.



IMAGEN 53.- Arroyo El Álamo. Zona sin canalizar. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Álamo dentro del asentamiento humano Nuevo Milenio

Como recomendación emitida por el estudio hidrológico del fraccionamiento Vendanova para el arroyo El Álamo y El Bajío El Álamo se señala lo siguiente: (HERNÁNDEZ, 2017)

Arroyo El Álamo: Se requiere de la creación de un sistema de drenaje, ya que no existe un cauce natural desde su ingreso al área de estudio, convirtiéndose en un escurrimiento laminar.

Arroyo Bajío El Álamo: Dado que la cuenca de este escurrimiento no es muy grande y se origina dentro del predio Árbol de la Vida, se propone manejarlo mediante vialidades al inicio, es decir cuando los caudales acumulados así lo permitan.

Dentro del área de estudio se encuentra localizado el polígono del fraccionamiento Vendanova I y Vendanova II, para lo cual se realizó un estudio hidrológico señalando que este polígono se encuentra afectado por 2 corrientes y sus afluentes; la subcuenca SC1 FORMADO PO R2 SUCUENCAS sc1.1 (Principal El Álamo y SC1.2 (Bajío El Álamo). El predio es atravesado por el arroyo El Cuervo, afluente del arroyo Mimbre Norte, el arroyo El Álamo el cual tiene un afluente denominado Bajo El Álamo. El cauce del arroyo El Álamo fue canalizado en varios tramos aguas arriba del predio del fraccionamiento Vendanova. (HERNÁNDEZ, 2017)

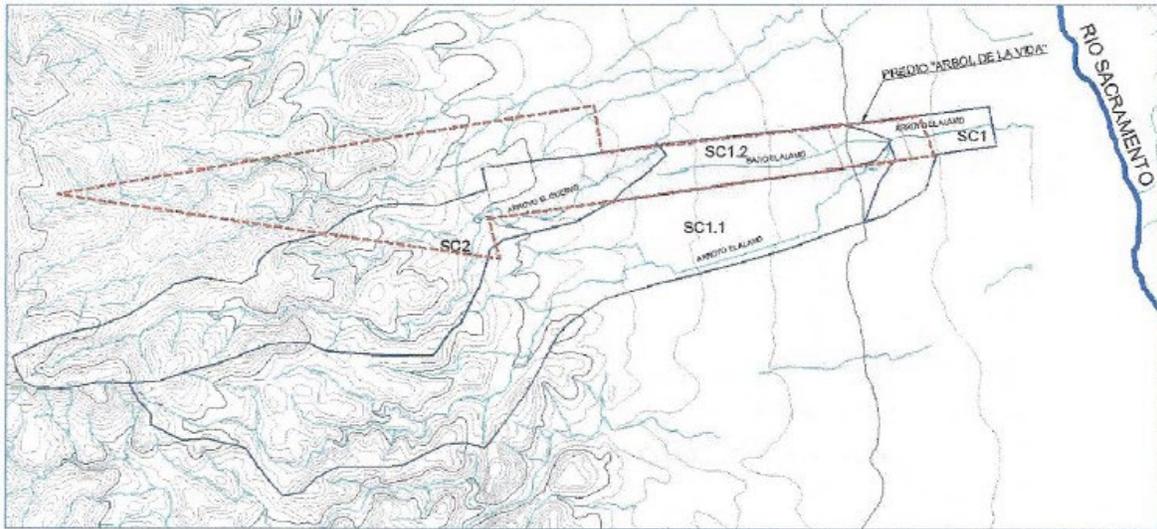


IMAGEN 54.- Subcuencas. Fuente. Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.

SUBCUENCA	DESCRIPCION	AREA ACUMULADA
Sc1	Arroyo El Álamo: esta subcuenca se ubica en la parte baja del predio, está formado por su cuenca propia y por 2 subcuencas, la subcuenca Sc1.1 Arroyo El Álamo y la subcuenca Sc1.2. Bajío del Álamo. En la zona del predio, estos escurrimientos transitan en forma laminar.	12'580,384 m2
Sc1.1	Arroyo El Álamo: esta subcuenca se genera en la parte Oeste del predio, en la Sierra del Mogote en altitudes de 1800 m, escurre con dirección de Oeste-Este, en su recorrido atraviesa los Fraccionamientos Palma Real, Complejo Industrial Impulso, Fraccionamiento Granjas del Valle II Etapa, Montecarlo, Jardines del Sol y zonas industriales; además de vialidades de importancia como La Autopista Chihuahua Cd. Juárez, entre otras. Esta corriente fue encauzada en varios tramos aguas arriba. Al ingresar al predio de interés, pierde el cauce para convertirse en escurrimiento laminar al que se une con el mismo comportamiento, El Bajío del Álamo.	10,158,832 m2
Sc1.2	Bajío El Álamo: Esta subcuenca se ubica dentro el predio, escurriendo en forma laminar en dirección Oeste-Este, hasta su confluencia con el escurrimiento también laminar del arroyo El Álamo, aguas abajo del polígono que ocupa el proyecto urbanístico. En esta subcuenca se ubica el Fraccionamiento Vendanova.	1'477,289m2

IMAGEN 55.- Descripción de las microcuencas. Fuente. Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.

Los gastos máximos integrados a la salida de la cuenca para el manejo de los escurrimientos de acuerdo a la normatividad seleccionadas, es decir, para el periodo de retorno de 500 años son los siguientes:

CORRIENTE	SUBCUENCA	AREA ACUMULADA m <sup>2</sup>	ENCAUZAMIENTO m <sup>3</sup> /s TR 500
ARROYO EL ALAMO	SC1	12,580,384	62.742
ARROYO EL ALAMO	SC1.1	10,158,832	51.971
BAJIO EL ALAMO	SC1.2	1,477,289	17.031

IMAGEN 56.- Gastos Máximos. Fuente: Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.

Para los escurrimientos presentados en el área de aplicación o en las vialidades del fraccionamiento Vendanova, estos serán manejados por vialidades siempre y cuando no rebasen los tirantes de las guarniciones ni presenten riesgo de inundación. (HERNÁNDEZ, 2017)

### III.VII. IV. Aguas subterráneas

La Ciudad de Chihuahua se abastece en un 99% de agua subterránea, agua que proviene o se extrae de 6 acuíferos aledaños a la misma, acuíferos que también son aprovechados para la agricultura. Los cuales señalo a continuación:

- Acuífero Sauz-Encinillas
- Acuífero Laguna del Diablo
- Acuífero Laguna de Hormigas
- Acuífero Chihuahua-Sacramento**
- Acuífero Tabalaopa-Aldama
- Acuífero Aldama-San Diego

En la Ciudad se encuentran ubicados tres acuíferos, el Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y Aldama-San Diego. El área de estudio se encuentra localizado dentro de la zona del acuífero Chihuahua-Sacramento.

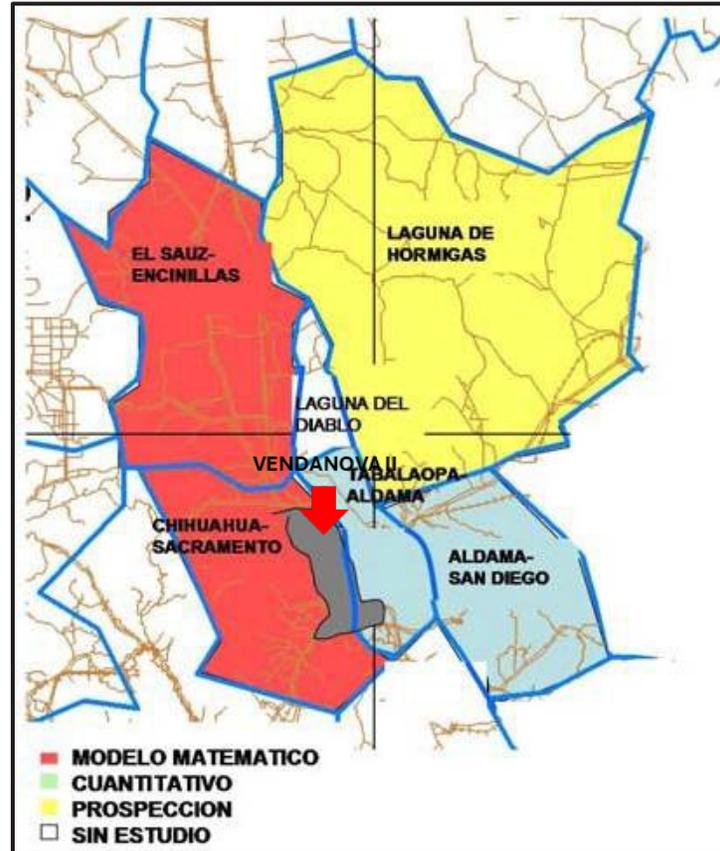


IMAGEN 57.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información de la CONAGUA.

El Acuífero Chihuahua-Sacramento está constituido por las rocas volcánicas del terciario, el movimiento del agua subterránea se encuentra gobernado por dos factores: el primero corresponde con el patrón estructural del área, es decir, se pueden esperar aumentos considerables de porosidad en las zonas donde el fracturamiento de estas rocas sea abundante y las facturas se encuentre interconectadas, o las dimensiones de las fracturas o fallas sean de carácter más regional; el segundo factor se relaciona con las características texturales de los piroclastos (tobas), que presentan porosidad intergranular, incrementándose la permeabilidad de los materiales ya que presentaría doble porosidad. (CONSEJO CONSULTIVO DEL AGUA, A.C., s.f.)

El agua por lo general es de buena calidad, exceptuando algunos pozos aledaños a las márgenes del río Chuvísar, cuyo contenido de nitratos se encuentra por encima del límite máximo permisible para consumo humano. En la parte norte del valle existen altos contenidos del ion sulfato, sin embargo, para los usos agrícolas y abrevadero el agua puede ser perfectamente utilizada.

La recarga del acuífero se da por infiltración de los recursos hídricos del río Chuvísar, así como por la infiltración de agua a través de las rocas más permeables localizadas en las sierras. Un problema con el agua del río antes señalado, es que lleva como caudal principal las aguas residuales de la ciudad. Otra fuente de recarga es el retorno de aguas

de riego; esta agua de retorno constituye junto a la infiltración de las agua residuales, la principal fuente de contaminación por nitratos. (CONSEJO CONSULTIVO DEL AGUA, A.C., s.f.)

Cabe mencionar que este acuífero y todos los acuíferos de la ciudad de Chihuahua se encuentran sobre explotados.

ACUÍFERO	RECARGA Millones m <sup>3</sup> /año	EXTRACC. Millones m <sup>3</sup> /año	ABAT. Metros/a ño	SITUACIÓN
(807) acuífero el Sauz Encinillas	106.5	118.2	1.4	Sobre explotado
(815) acuífero Laguna del Diablo	4.3	0.22	0.0	Sub explotado
(824) acuífero Laguna de Hormigas	64.0	16.0	0.0	Sub explotado
(830) acuífero Chihuahua-Sacramento	65.8	120.5	1.0	Sobre explotado
(835) acuífero Tabalaopa-Aldama	55.1	66.1	1.2	Sobre explotado
(836) acuífero Aldama-San Diego	35.2	21.1	0.6	Sub explotado sin disponibilidad

IMAGEN 58.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información de la CONAGUA.

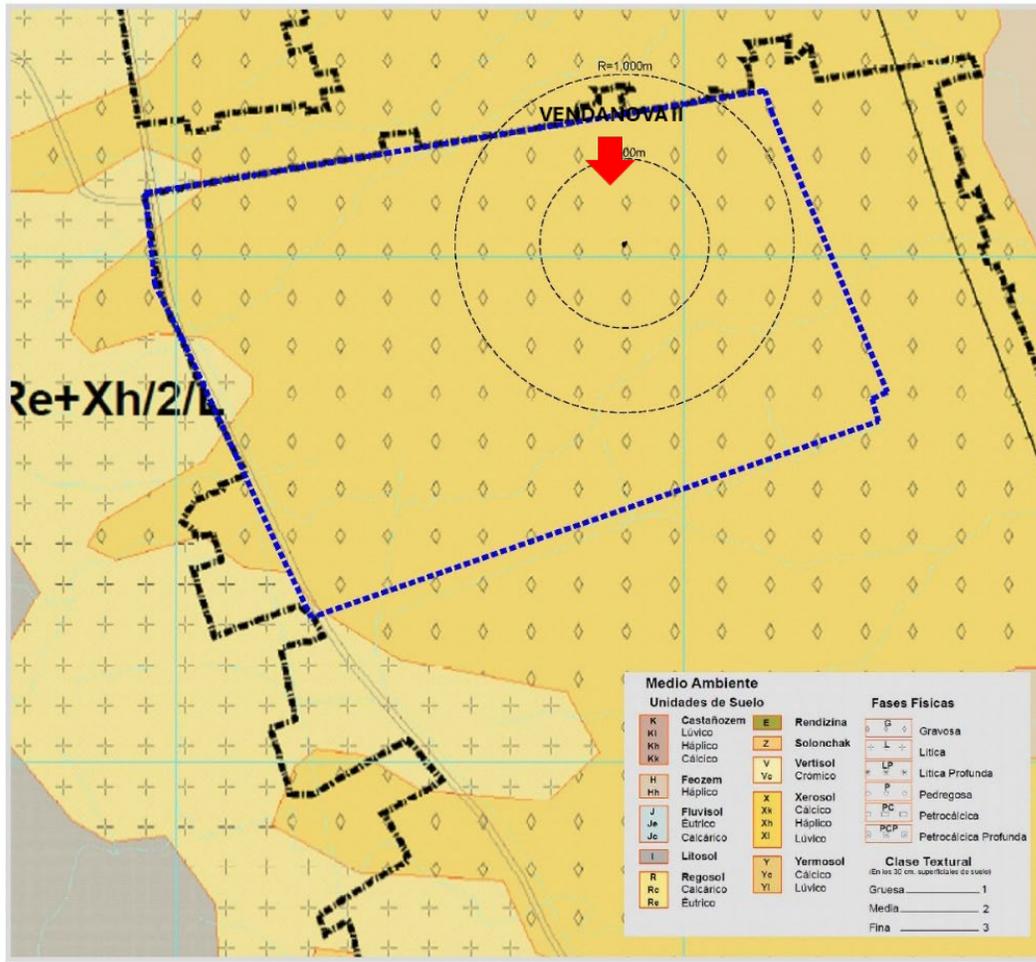
### III.VII. V. Composición del suelo

El Estado de Chihuahua está situado dentro de una zona penisísmica; no obstante, los plegamientos y presencia de rocas de origen volcánico, denotan una intensa actividad tectónica que originó la presencia de fallas y fracturas, mismo que afecta la estabilidad local de manejar incipiente o poco importante.

Con relación a la edafología dentro de la mayoría del área de estudio, como también en el área de aplicación, el tipo de suelo es Xerosol, con suelo háplico, el cual se define como suelo seco. Se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México. Estos suelos contienen materia organiza, donde la capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos sulfatos, por el hecho de contener diversos arroyos con dirección al oriente donde se encuentra el río Sacramento. Son clasificados dentro de la fase física, como suelo pedregoso con grano grueso. (IMPLAN, 2009)

### VENDANOVA II

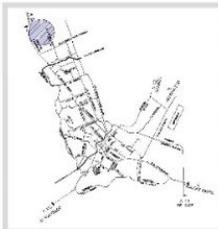
CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:30,000



— AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>

■■■■ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
Superficie 861-79-15 ha

INFORME

LUGAR: CHIHUAHUA, CHIH

FECHA: ENERO 2025

EDAFOLOGÍA

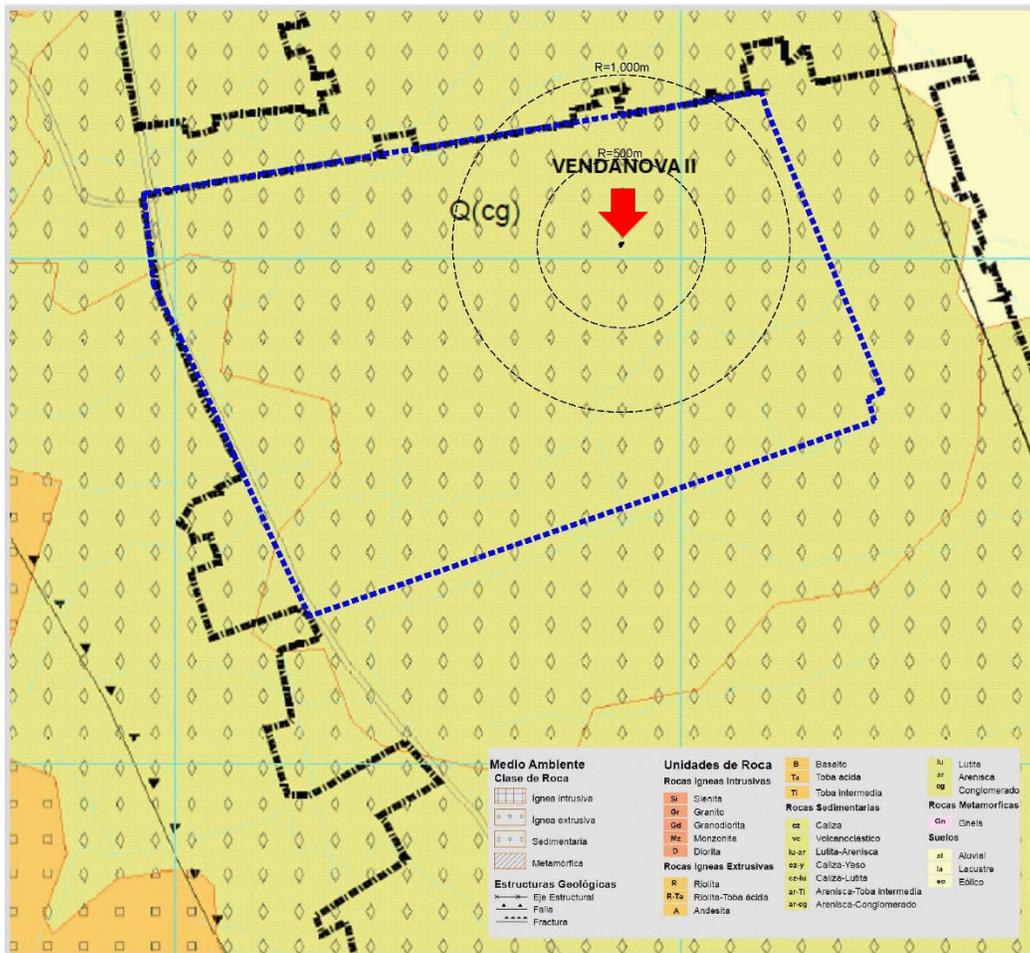
**PD-04**

IMAGEN 59.-Carta Edafológica. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Edafológica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

De acuerdo a la carta geológica se presenta en el área de estudio conglomerados polimicticos (QoCgp) y en forma aislada rocas ígneas extrusivas, como riolíticas y tovas acidas Tom (R-Ta), todas ellas superficialmente se detectan fracturada y con diferentes grados de alteración e intemperismo. Mientras que en una porción baja se observan suelos aluviales, constituido en términos generales por gravas y arenas arcillosas con fragmentos de rocas de asitas redondeadas “boleos”, depósitos derivados de la erosión de las rocas preexistentes, transportados por corrientes fluviales menores y energía eólica, que acumulan hacia las partes bajas. (IMPLAN, 2009)

VENDANOVA II

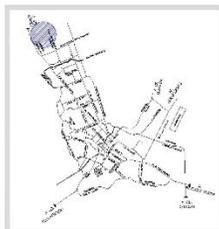
CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA

ESC 1:30,000



— AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>  
■■■■ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
Superficie 881-79-15 ha

NORTE

LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025  
GEOLOGIA  
PD-04

IMAGEN 60.- Carta geológica del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Geológica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

### III.VII.VI. Vegetación

La vegetación en la región es matorral desértico microfilo, comunidad de plantas donde predominan arbustos de hojas pequeñas, se desarrolla en las zonas de más seca; la comunidad florística es muy pobre sobre todo en especies leñosas, alcanza una altura de 0.5 a 1.5 m

Dentro del área de estudio se presenta como especie dominante la *Prosopis glandulosa*, llamada comúnmente mequite dulce, que es un árbol de la familia de las leguminosos originaria de norte américa. En segundo lugar, se observa especies arbustivas anuales, como son el taguño mimosa *dysocarpa* Benth. EX a Gray principalmente.

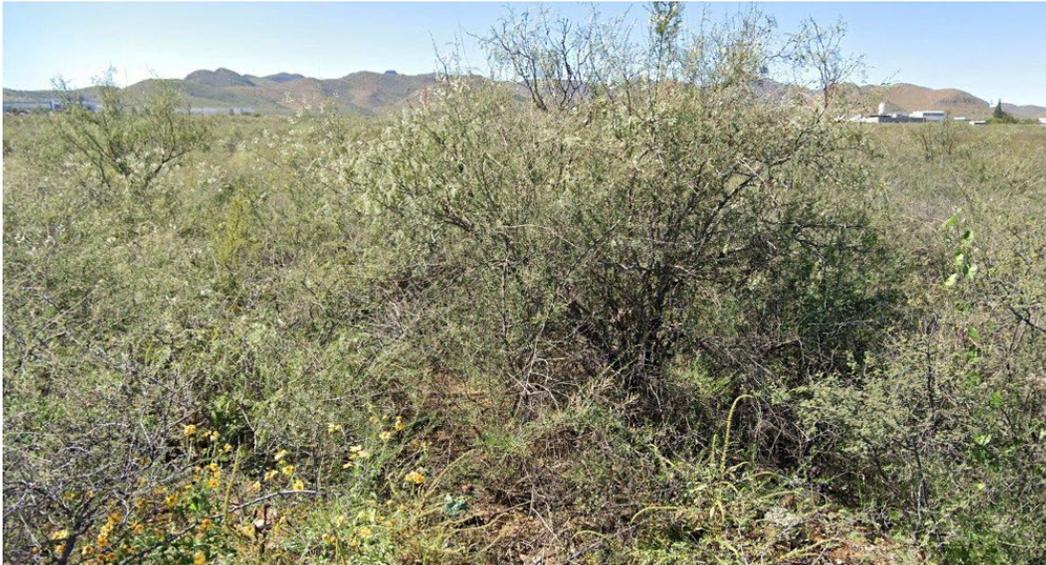


IMAGEN 61.- Vegetación de la zona. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la vegetación existente en los predios ubicados en la zona norte de la ciudad colindantes con el área de estudio, en donde todavía no se ha desarrollado viviendas ni construcciones.



IMAGEN 62.- Vegetación dentro del área de estudio. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la vegetación existente en los predios ubicados dentro del área de estudio colindantes al área de aplicación en donde todavía no se ha desarrollado viviendas ni construcciones.

### III.VIII. MEDIO FISICO

En este apartado, se identificarán los elementos del Medio Físico construido que impactan y condicionan la planeación del área de estudio.

#### III.VIII.I. Uso de vivienda

El uso de suelo habitacional dentro del área de estudio según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala densidades altas, sin embargo, esta localizado el fraccionamiento Campestre las Carolinas el cual tiene una densidad baja ya que este fraccionamiento se autorizó como su nombre lo indica como un fraccionamiento campestre.

Los fraccionamientos habitacionales localizados dentro del área de estudio son Parque Industrial Impulso (Quinta Montecarlo), Jardines del Sol, Valle del Sauco, Vendanova I y II, estos fraccionamientos cuentan con un uso de suelo H-45 y H60 principalmente. Estos fraccionamientos fueron construidos por desarrolladores de vivienda por lo que los materiales empleados en la construcción de las viviendas son de características duraderas como block, ladrillo y concreto.



IMAGEN 63.- Vivienda Densidad alta. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las fachadas de las viviendas de los fraccionamientos Jardines del Sol.



IMAGEN 64.- Vivienda Densidad Media. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso al fraccionamiento Quinta Montecarlo, vivienda de nivel económico medio.

Con relación a los asentamientos irregulares como Granjas del Valle I, Granjas del Valle II y Nuevo Milenio en estos casos el uso de suelo es Mixto Suburbano y están construidas principalmente viviendas de tipo granja e irregulares donde los lotes varían de los 400m<sup>2</sup> a los 8,000m<sup>2</sup> y no cuentan con servicios e infraestructura aquí las viviendas se caracterizan por autoconstrucción tipo granjas en su mayoría bardeadas.



IMAGEN 65.- Granjas Suburbanas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las viviendas del asentamiento humano Granjas del Valle, en las vialidades donde se encuentran más viviendas construidas.



IMAGEN 66.- Asentamientos irregulares. Fuente.

En cuanto a uso de suelo de baja densidad se encuentra localizado el fraccionamiento Campestre Las Carolinas en donde cuenta con un uso de suelo H-4, Aquí algunas viviendas se encuentran en estado de abandono

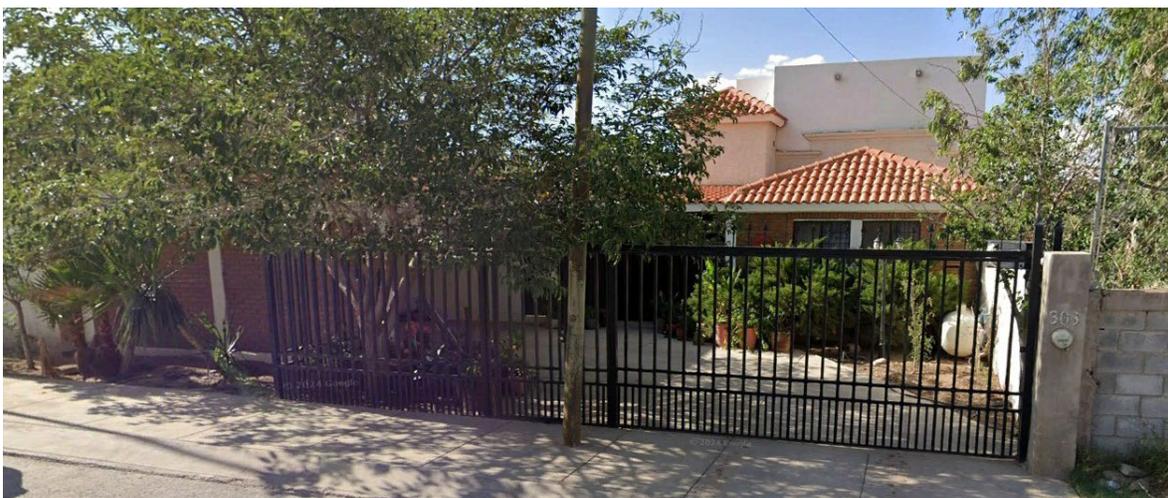


IMAGEN 67.- Viviendas Campestre Las Carolinas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las viviendas del fraccionamiento campestre Las Carolinas.



IMAGEN 68.- Acceso Campestre Las Carolinas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso al fraccionamiento campestre Las Carolinas.

VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO

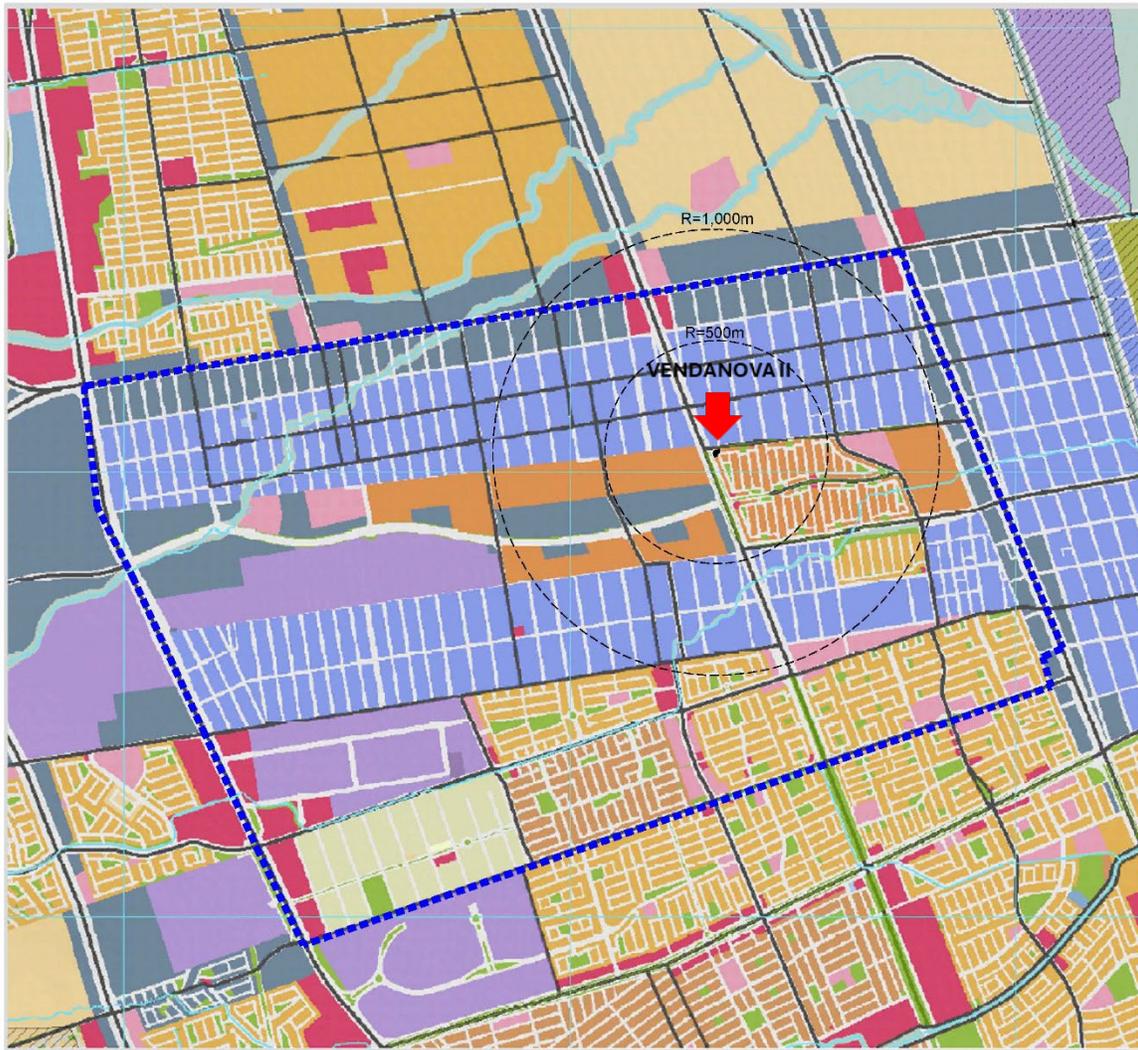


IMAGEN 69.- Uso de suelo dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

El área de aplicación se encuentra localizado dentro del fraccionamiento Vendanova II etapa II, el cual es un fraccionamiento habitacional de reciente creación (desde el 2018),

el cual ha ayudado a que dentro del área de estudio se realice la introducción de infraestructura de cabecera por parte del desarrollador y que continúe con la consolidación de esta zona en cuanto al uso de suelo habitacional regular.

Con base al Censo de Población y Vivienda del año 2020 se tiene el dato que dentro del área de estudio se encuentran ubicados un total de 6,217 viviendas habitada. (INEGI, 2022)

VIVIENDA	
AGEB	TOTALES
6489	214
728A	1557
735A	963
7398	182
742A	381
7434	21
774A	124
7754	713
8447	1232
8682	174
8697	91
870A	85
8714	118
8979	362
<b>TOTAL AREA DE ESTUDIO.</b>	<b>6217</b>

TABLA 6.- Datos de vivienda habitada y ocupación en el área de estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización establece que los usos de suelo habitacionales de la zona son densidades H45, H60 y H60+.

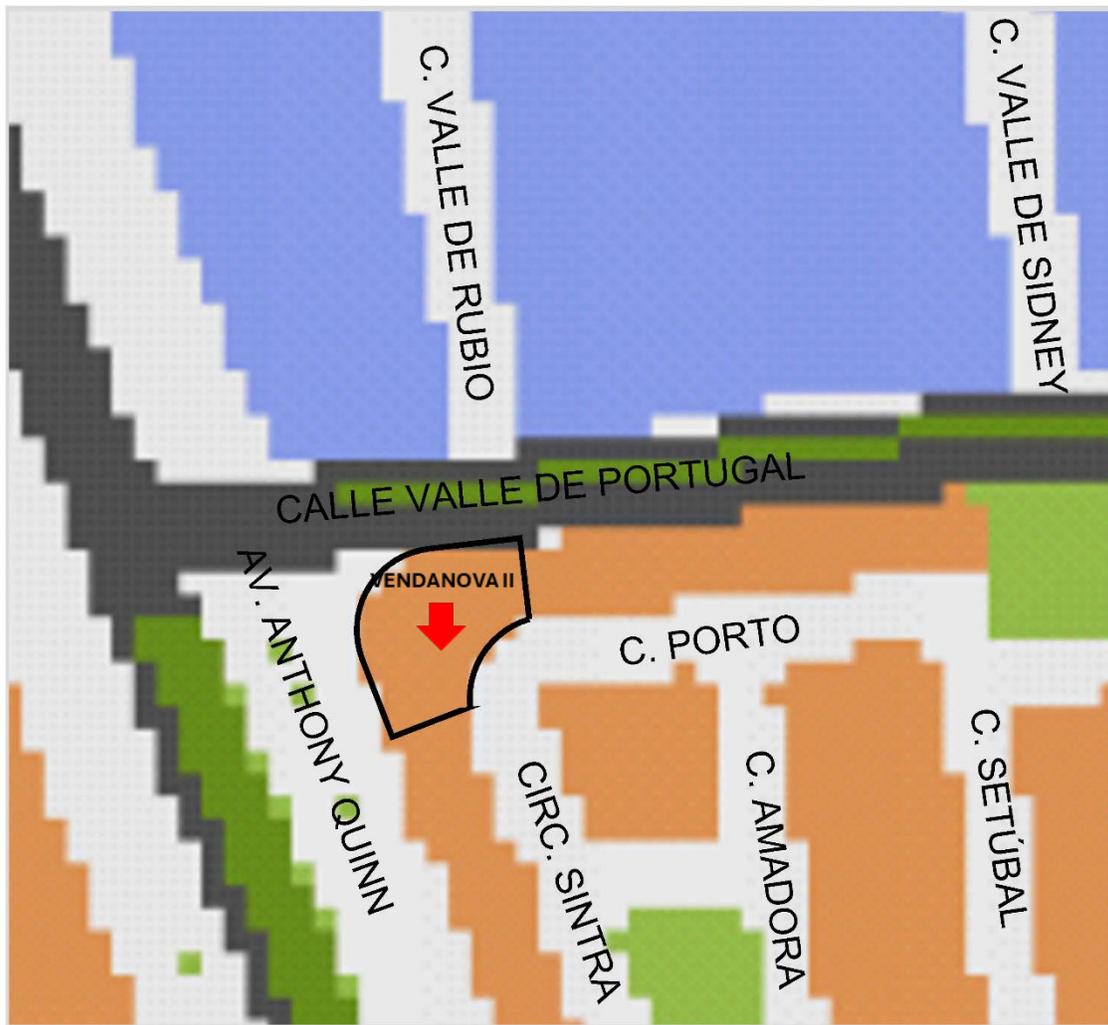
El área de aplicación como se señala anteriormente cuenta con un uso de suelo habitacional H-60. Cuando se autorizó el fraccionamiento Vendanova II etapa II, no se le asignó uso de suelo solo se denominó como Reserva de Promotor.



IMAGEN 70.- Fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al fraccionamiento Vendanova II, a las viviendas, así como al parque municipal.

VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN	DATOS GENERALES	
	<p>AREA DE APLICACION Superficie: 768.23 m2</p>	<p>ESC 1:1,000.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li> Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha</li> <li> Habitacional de 36 - 45 viv/ha</li> <li> Habitacional de mas de 60 viv/ha</li> <li> Comercio y Servicios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Equipamiento General</li> <li> Recreación y Deporte</li> <li> Mixto Suburbano</li> <li> Mixto Intenso</li> <li> Industria Bajo Impacto</li> </ul>

IMAGEN 71.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

### III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios

En cuanto a este uso se localiza principalmente en las vialidades de primer orden y vialidades secundarias como es el caso de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, cual como se menciona anteriormente es uno de los corredores más importantes de la ciudad

que conecta al subcentro Norte con el Centro Urbano. Esta vialidad cuenta con un aforo vehicular elevado ya que atraviesa toda la ciudad de norte a sur y viceversa. También es la vialidad de acceso del centro de la ciudad hacia los Estados Unidos de Norteamérica.

El comercio se presenta a lo largo de este corredor sin embargo el comercio y servicio tiene mayor cobertura en los cruces viales de importancia existiendo 3 zonas comerciales importantes como es el cruce con la Av. Eugenio Pardo Proaño, en donde se localiza una plaza comercial y una tienda de autoservicio (Alsuper), está localizada al noroeste del área de estudio, el cual da servicio principalmente a los fraccionamientos de la zona como son Riberas de Sacramento, Vistas del Norte, Vistas del Prado y Granjas del Valle.



IMAGEN 72.- Área comercial en la Av. Eugenio Pardo Proaño. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

Otra zona importante es la de la intersección con la Av. Desarrollo en donde se encuentra localizado en la Av. Cristóbal Colon de sentido sur-norte la tienda de autoservicio Bodega Aurrera Panamericana y una pequeña zona comercial. Y como tercera zona importante comercial sobre esta vialidad esta la intersección con la Av. Los Arcos donde están localizado comercio local y plazas comerciales. Aquí también se encuentra localizada la Central Camionera Pistolas Menese en donde salen autobuses de pasajeros hacia el norte de la ciudad y Estados Unidos



IMAGEN 73.- Tienda de autoservicio en la Av. Desarrollo. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.



IMAGEN 74.- Locales Comerciales en la Av. Los Arcos. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa esquina con la Av. Los Arcos.

En el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, señala que dentro de la zona de estudio se encuentran ubicados 145 establecimientos económicos. (INEGI, 2025)

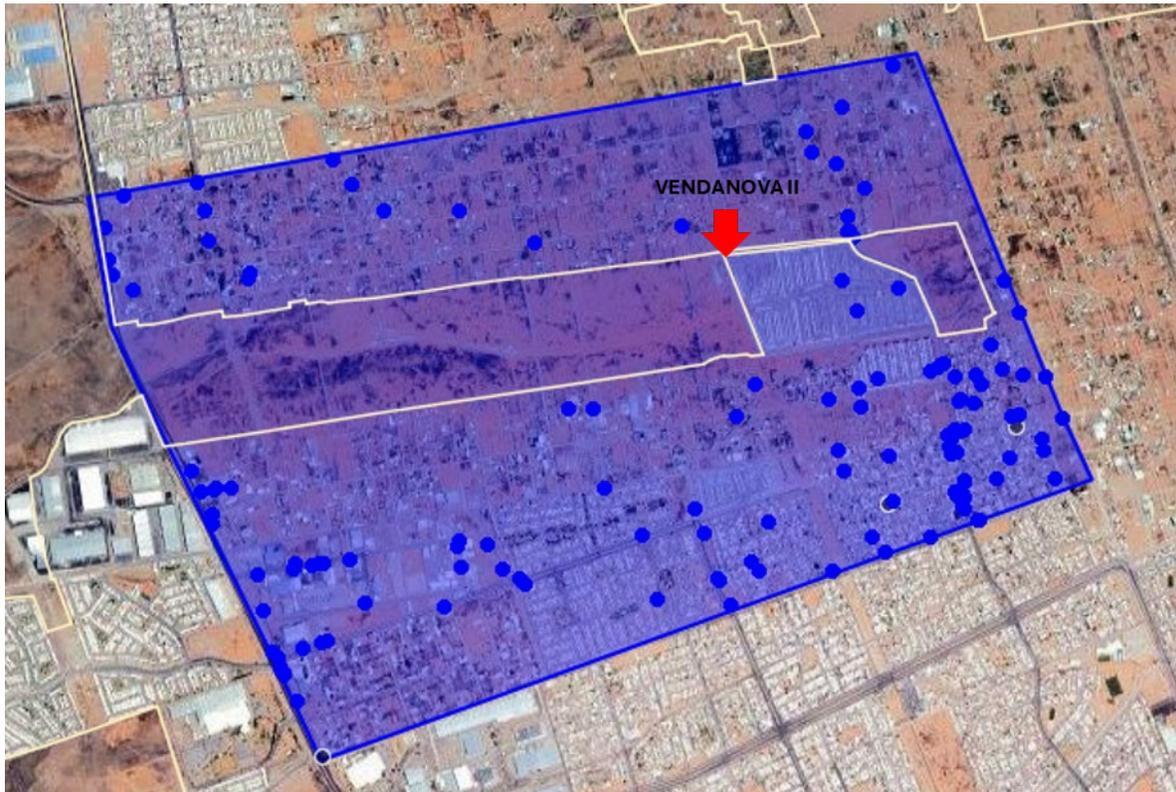


IMAGEN 75.- Establecimientos comerciales dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

Establecimientos económicos

● CHATARRA RB	Chihuahua, CHIHUAHUA
● COMERCIAL DE ABRAOTES HJ	Chihuahua, CHIHUAHUA
● DIMANOR	Chihuahua, CHIHUAHUA
● DIMANOR BERRENDOS	Chihuahua, CHIHUAHUA
● ECODELI COMERCIAL	Chihuahua, CHIHUAHUA
● ESTRUCTURAS METALICAS	Chihuahua, CHIHUAHUA
● FEMOSA RECICLADOS	Chihuahua, CHIHUAHUA
● FERRERO DE MEXICO	Chihuahua, CHIHUAHUA
● GCC	Chihuahua, CHIHUAHUA
● GRUPO PROVEEORA ADRISA	Chihuahua, CHIHUAHUA
● INGENIERIA DE EMPAQUE DE CHIHUAHUA	Chihuahua, CHIHUAHUA
● MADERERIA MADVIC	Chihuahua, CHIHUAHUA
● MATERIALES DOMINGUEZ	Chihuahua, CHIHUAHUA

Resultados encontrados: 145

IMAGEN 76.- Listado de establecimientos económicos dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

En cuanto a establecimientos que dan servicios, ya sea financieros, de apoyo a negocios, servicios profesionales y servicios de alojamiento dentro del área de estudio se señala 109 establecimientos. (INEGI, 2025)

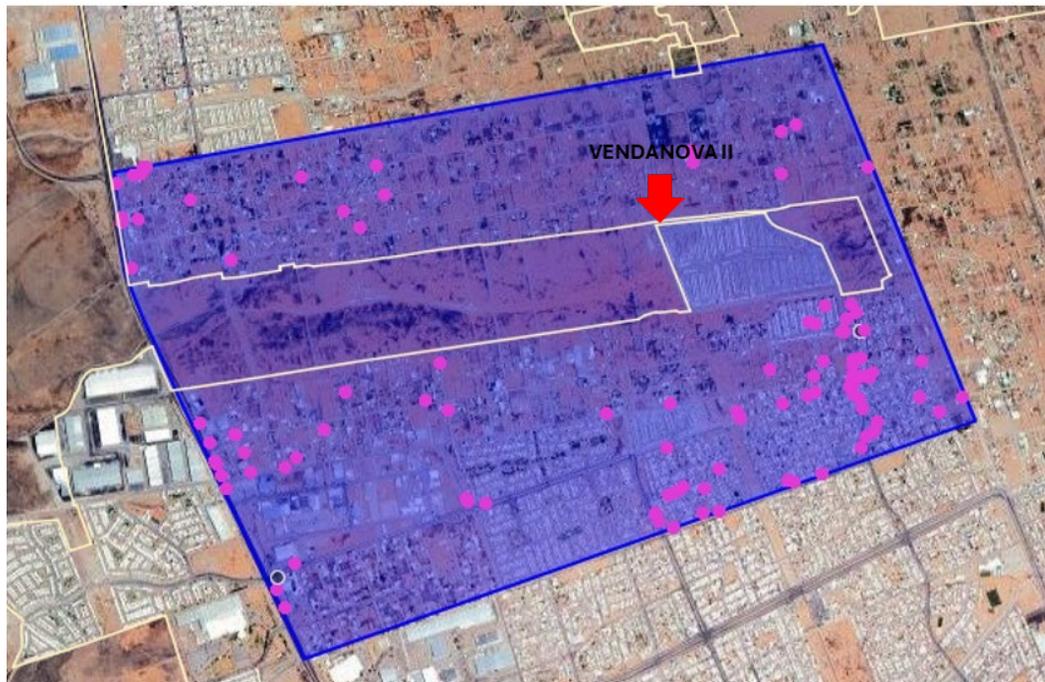


IMAGEN 77.- Establecimientos de servicios dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)



IMAGEN 78.- Listado de establecimientos de servicios dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

### III.VIII.III. Uso Industrial

Chihuahua es un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo.

La zona industrial más importante de la zona norte de la ciudad es el Parque Industrial Chihuahua ubicado en la Av. Homero y Av. Tecnológico esto desde el año 1984 con la construcción de la Planta de Motores Ford. Consolida esta zona y la industria maquiladora en la ciudad. En el año 1994 se construye el Parque Industrial Motorola (Foxconn) este localizado en la Av. Cristóbal Colon, lo que contribuye a la construcción de los parques industriales Intermex y Supra.

Como se menciona anteriormente se encuentran varios parques industriales como son Parque Industrial Supra, Parque Industrial Intermex Carolinas y Parque Industrial Impulso, este ubicado dentro del área de estudio.

Dentro de estos parques se encuentran localizadas varias empresas maquiladoras como son: Bell México, Nordam Aerospace Chihuahua. Otro tipo de industria son Safran Electrical & Power, S-Riki Aotmotive Hose Sales de Chihuahua, SRK -CHH, Walking Solutions, TRW, Lutron, MSC Industrial Supply Matri, por mencionar algunos.



IMAGEN 79.- Empresas dentro de Parque Industrial Supra. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la empresa INCORA dentro del Parque Industrial Supra.



IMAGEN 80.- Parque Logístico Norte. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las bodegas del Parque Logístico Norte.



IMAGEN 81.- TRW Parque Industrial Intermex. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las instalaciones de TRW dentro del Parque Industrial Intermex.



IMAGEN 82.-Ubicación de Parques Industriales. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Si mismo dentro de la información que proporciona el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, señala que dentro del área de estudio se encuentran localizadas 45 establecimientos económicos relacionados con la Industria Manufacturera. (INEGI, 2025)

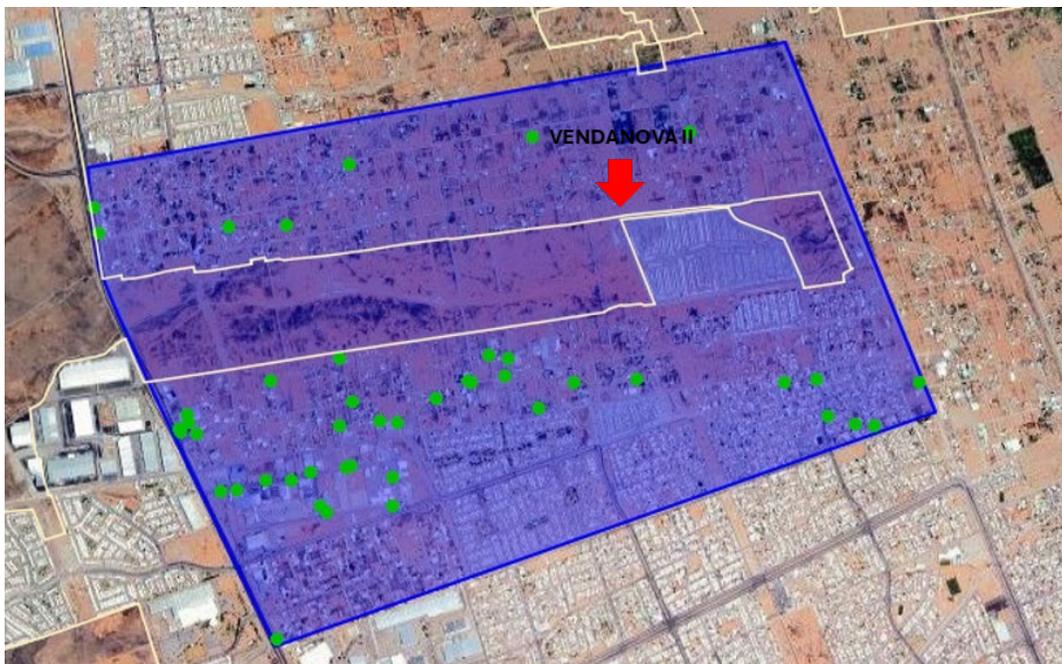


IMAGEN 83.- Establecimientos de Manufactura e Industria dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGE B Urbanas.  
(<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

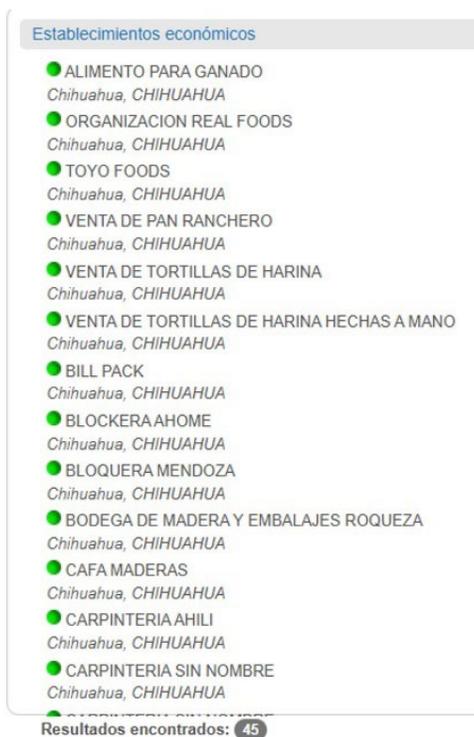


IMAGEN 84.- Listado de establecimientos de Manufactura e Industria dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

### III.VIII. IV. Uso Equipamiento

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socioespacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

A continuación, se describe el equipamiento que existe en la zona donde está localizada el área de estudio.

#### Equipamiento de Salud

En cuanto al equipamiento de salud, se ubica la Clínica No 69 del IMSS, Centro de Salud Avanzado de Atención Primaria a la Salud Nogales, en la colonia Pedro Domínguez, Clínicas Integrales como la Clínica William R. Palmer en la colonia Nuevo Milenio y la Clínica Dr. Pedro Leal en el fraccionamiento Riberas de Sacramento. Por otra parte, se encuentran varios consultorios médicos estos ubicados principalmente en farmacias.



IMAGEN 85.- Clínica Dr. Pedro Leal fraccionamiento Riberas del Sacramento. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de Clínica Dr. Pedro Leal.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, señala que dentro del área de estudio se encuentran ubicados 12 establecimientos de Servicios de Salud y Asistencia Social., que a continuación se hacen mención. (INEGI, 2025)

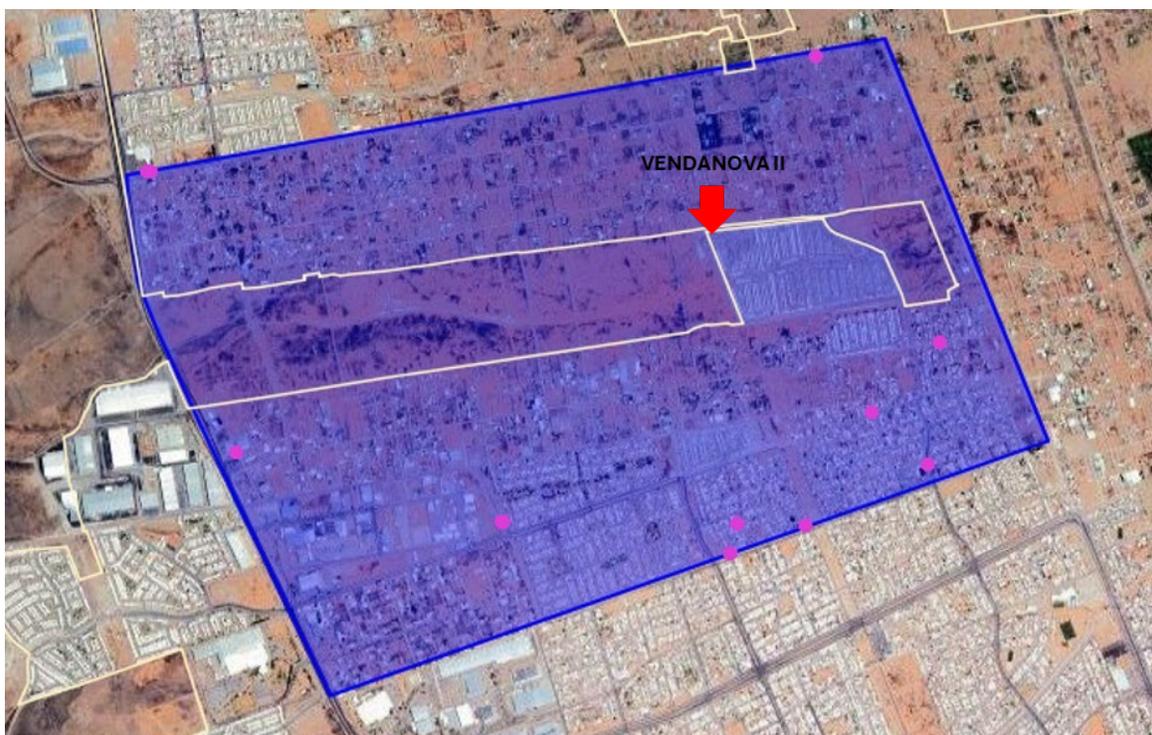


IMAGEN 86.- Servicios de salud dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

Establecimientos económicos

- CENTRO BIENESTAR INFANTIL MLV  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO DE BIENESTAR INFANTIL ARCOIRIS  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLUB DE TAREAS  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COLSULTORIO MEDICO SUC. 60  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COMEDOR INFANTIL PAN DEL CIELO  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DE FARMACIAS SIMILRES  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL FARMACIAS SIMILARES  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO FARMACIAS SIMILARES  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO DE FARMACIAS SIMILARES  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DENTAL INC  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DOBLE A VOLVER A VIVIR  
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TEMPLO MANANTIAL DE VIDA  
Chihuahua, CHIHUAHUA

Resultados encontrados: 12

IMAGEN 87.- Listado de servicios de salud dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

### Equipamiento de Servicios Educativos:

En la zona norte de la ciudad en cuanto a educación básica (preescolar, primaria y secundaria) existen varias escuelas establecidas en las colonias que se han mencionado como son la Escuela Primaria Madre Patria, la Escuela Primaria Ford No 191, la Escuela Federal Francisco Acosta Ochoa.



IMAGEN 88.- Escuela Primaria Madre Patria, ubicada dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de escuela primaria por la Av. Hidroeléctrica de Chicoasén.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, señala que dentro del área de estudio se encuentran ubicados 8 centros educativos que a continuación se hacen mención. (INEGI, 2025)

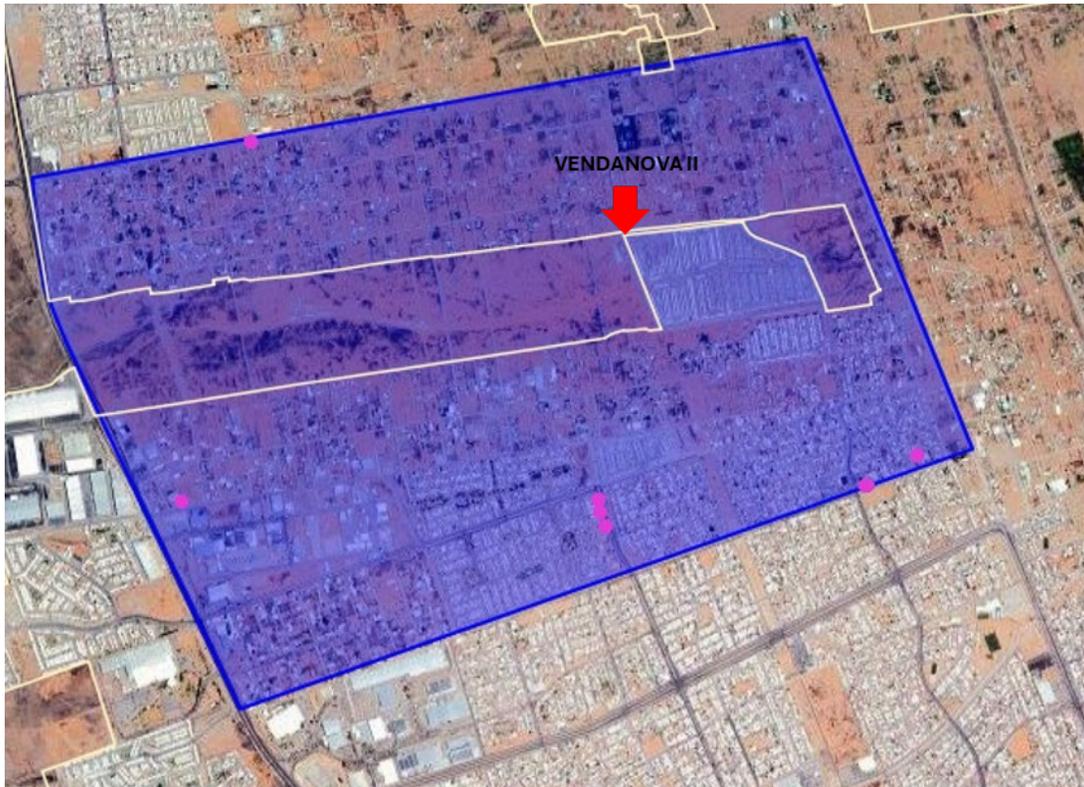


IMAGEN 89.- Establecimientos de educación dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEb Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

Establecimientos económicos	
●	CECYT 21 08ETC0021L Chihuahua, CHIHUAHUA
●	COLEGIO ALFER NOBER Chihuahua, CHIHUAHUA
●	ESCUELA PRIMARIA FEDERAL J SALVADOR ALMANZA BUSTILLOS TURNO VESPERTINO CLAVE 08DFR2591F Chihuahua, CHIHUAHUA
●	JARDIN DE NIÑOS ELISA GRIENSEN FEDERAL Chihuahua, CHIHUAHUA
●	JARDIN DE NIÑOS SAN FELIPE DEL REAL Chihuahua, CHIHUAHUA
●	PRIMARIA ERNESTO ELIZANDRO GONZALEZ OLIVAS TURNO MATUTINO CLAVE 08DPR2574P Chihuahua, CHIHUAHUA
●	PRIMARIA MADRE PATRIA Chihuahua, CHIHUAHUA
●	SECUNDARIA TECNICA 96 Chihuahua, CHIHUAHUA

IMAGEN 90.- Listado de establecimientos de educación dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEb Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>)

En cuanto a nivel medio se encuentran localizados el CECyT 21 Riberas de Sacramento, el Colegio de Bachilleres No 10 en la colonia Frente Revolucionario, la Preparatoria

Estatal Maestros Mexicanos, Telebachillerato SPAYT No 8082 en la colonia Riberas de Sacramento



IMAGEN 91.- Instalaciones CECyT 21. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la escuela por la Av. Eugenio Prado Proaño (Calle Norte 4).



IMAGEN 92.-Colegio de Bachilleres No 10. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Bachillerado por la calle Frente Revolucionario.

En cuanto a nivel superior como se ha señalado anteriormente se encuentra localizada en la zona norte de la ciudad las instalaciones del Campus II de la Universidad Autónoma de Chihuahua, así como el Instituto Tecnológico de Chihuahua II este último en la Av. Homero y Av. De Las Industrias.



IMAGEN 93.- Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al área de estacionamiento y al campus donde se ubican las facultades de Ingeniería y la de Contabilidad, esto por la Av. San Miguel el Grande.



IMAGEN 94.- Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Tecnológico por la Av. De Las Industrias.

### **Equipamiento Seguridad**

En cuanto a equipamiento de seguridad, se encuentra localizada la estación de Bomberos No 6 ubicada en el fraccionamiento Valle de San Pedro la cual es una estación dual con comandancia de policía y bomberos.

En caso de existir algún siniestro o emergencia en el área de aplicación se realiza un recorrido de aproximadamente 11-13 min, siento este un tiempo algo considerable, esto debido a que actualmente no se encuentra bien consolidada la estructura vial de la zona. Cuando se desarrolle todo el proyecto del plan Maestro Zudana, el cual colinda con el área de aplicación este tiempo se reducirá bastante.

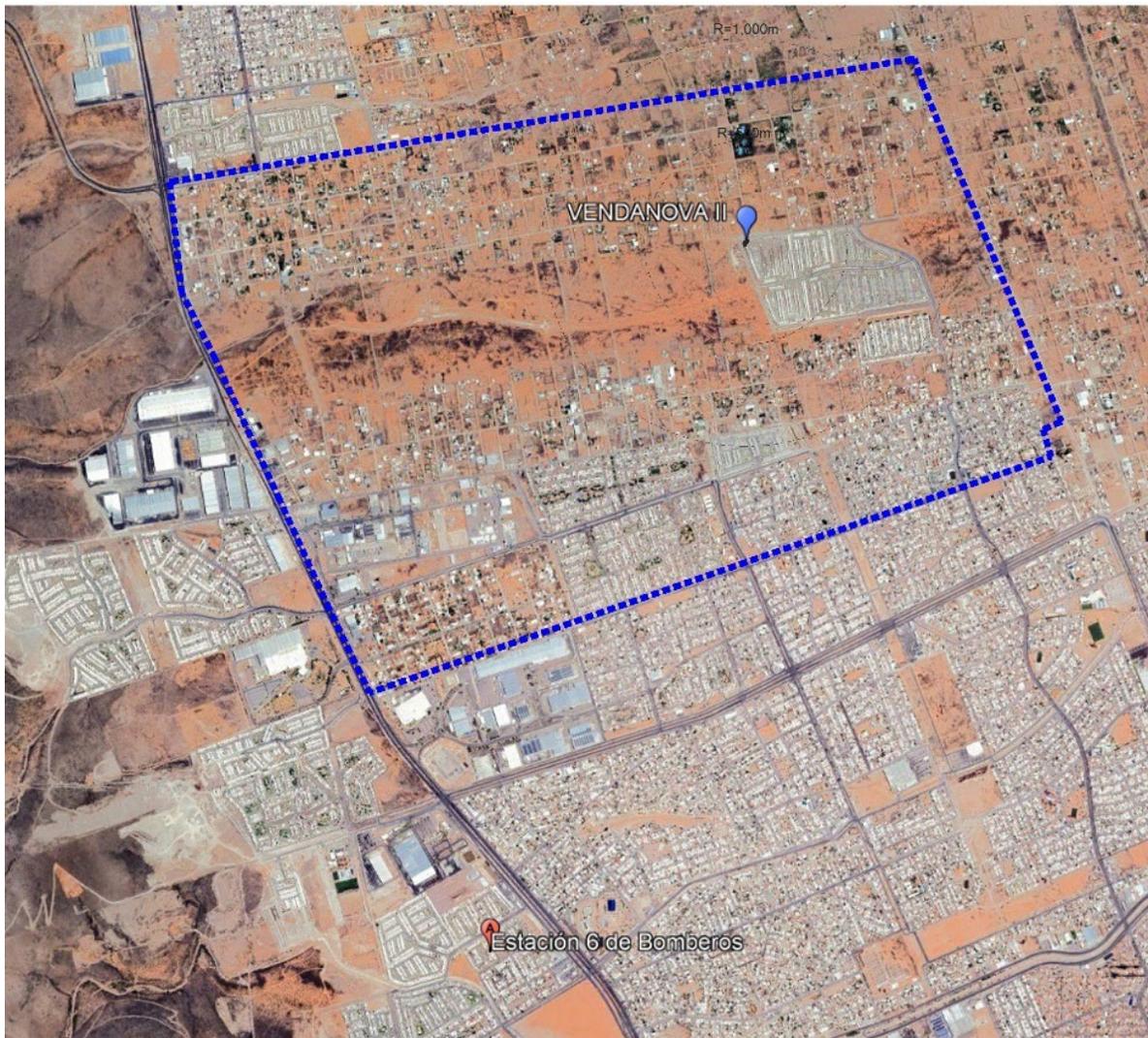


IMAGEN 95.-Ubicación Estación de Bomberos No 6. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.



IMAGEN 96.- Estación de Bomberos No 6. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la Estación de Bomberos por la calle Valle de San Pedro.

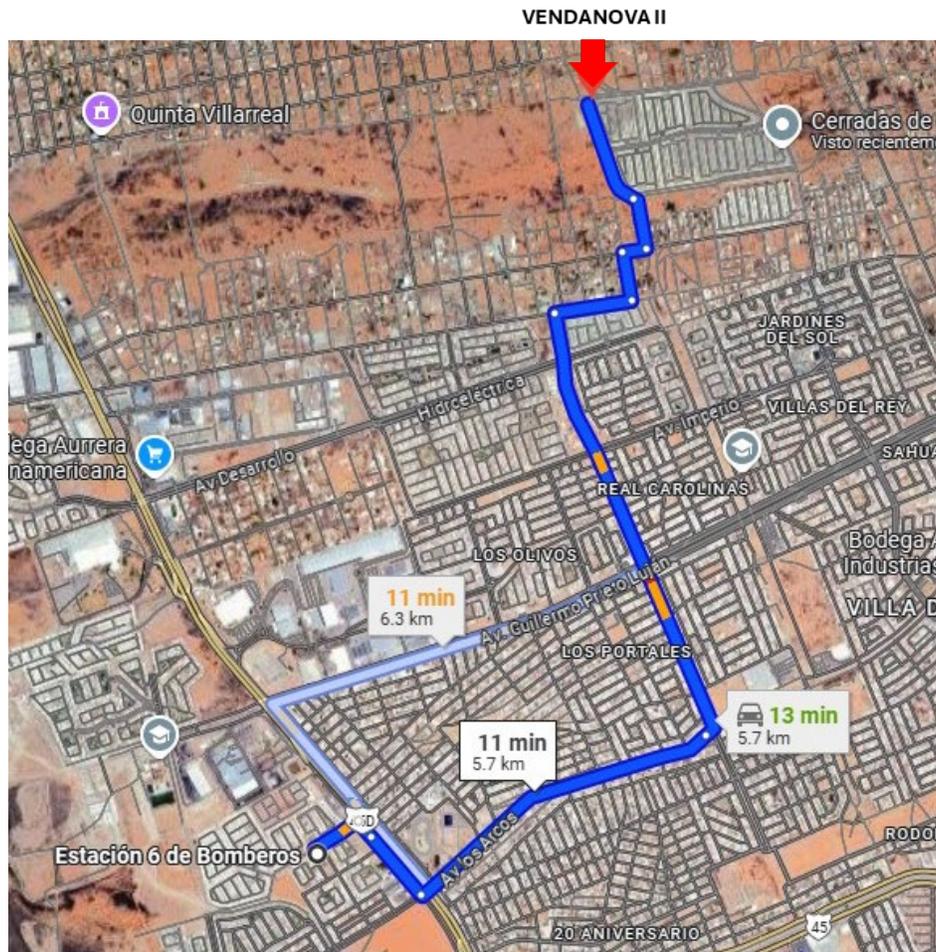


IMAGEN 97.- Recorrido de la Estación de Bomberos No 6 al área de aplicación. Fuente: Recorrido elaborado con la información proporcionada por Google Earth.

También en la zona norte en el fraccionamiento Rieras de Sacramento en la Av. Río Danubio se encuentra localizada la Comisaria Riberas de Sacramento esto para atención a emergencias policíacas.



IMAGEN 98.- Comisaria de Riberas de Sacramento. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la Comisaria Riberas de Sacramento por la fachada de la calle Río Danubio

## Equipamiento de Recreación y Deporte

Los espacios verdes existentes en cualquier ciudad representan al sistema ambiental del sector, el cual cumple con un doble rol: el social y el ecológico.

Dentro del área de estudio se encuentran localizado varios parques estos derivado de la autorización de los fraccionamientos. Con relación a los fraccionamientos Monte Carlo estos son los que presentan mejor mantenimiento esto debido a que son fraccionamientos cerrados por lo que el mantenimiento corre a cargo de los habitantes de dicho fraccionamiento.



IMAGEN 99.- Ares deportivas dentro del fraccionamiento Montecarlo. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las canchas deportivas del fraccionamiento Montecarlo.

En las demás zonas habitacionales los parques cuentan con deficiencia en cuanto a vegetación y equipamiento.

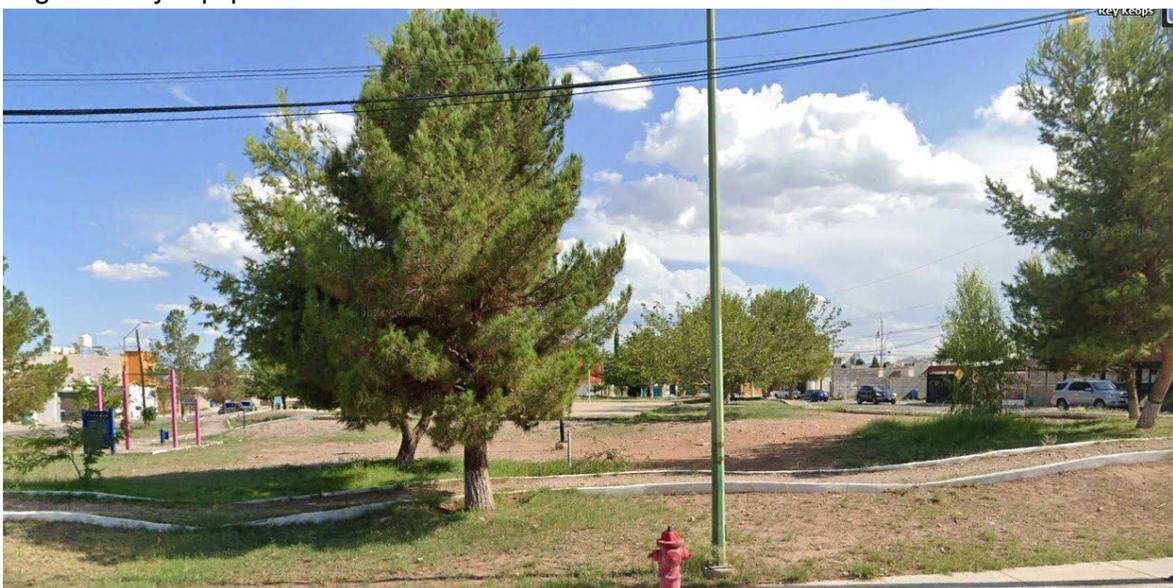


IMAGEN 100.- Parque municipal fraccionamiento Jardines del Sol. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las áreas verdes municipales del fraccionamiento Jardines del Sol.

En la zona norte de la ciudad se encuentra localizado la Deportiva Norte Pistolas Meneses en la intersección de la Av. Cristóbal Colon y la Av. Los Arcos, la cual da servicios a los habitantes de la zona.



IMAGEN 101.- Deportiva Norte Pistolas Meneses. Fuente. Fotografía tomada de la página del Municipio ([https://www.municipiochihuahua.gob.mx/CCS/Prensa/Reportan\\_90\\_por\\_ciento\\_de\\_avances\\_en\\_trabajos\\_de\\_cancha\\_de\\_futbol\\_de\\_Pistolas\\_Meneses](https://www.municipiochihuahua.gob.mx/CCS/Prensa/Reportan_90_por_ciento_de_avances_en_trabajos_de_cancha_de_futbol_de_Pistolas_Meneses))

Así mismo al norte de la ciudad en el fraccionamiento Riberas de Sacramento se encuentra el Gimnasio de Box y el Gimnasio Christian Bejarano los cuales ayudan al deporte juvenil de la zona.



IMAGEN 102.- Gimnasio de Box Riberas de Sacramento. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Gimnasio de Box fachada por la calle Rio Motagua.

### III.VIII.V. Uso Agrícola

Este tipo de usos se encuentra localizado en la zona oriente de la ciudad rumbo al aeropuerto Internacional de Chihuahua General Roberto Fierro, son las zonas de cultivo ubicadas dentro del Centro de Población Chihuahua, en estas tierras se cosecha principalmente sorgo y avena esto como alimento para ganado.

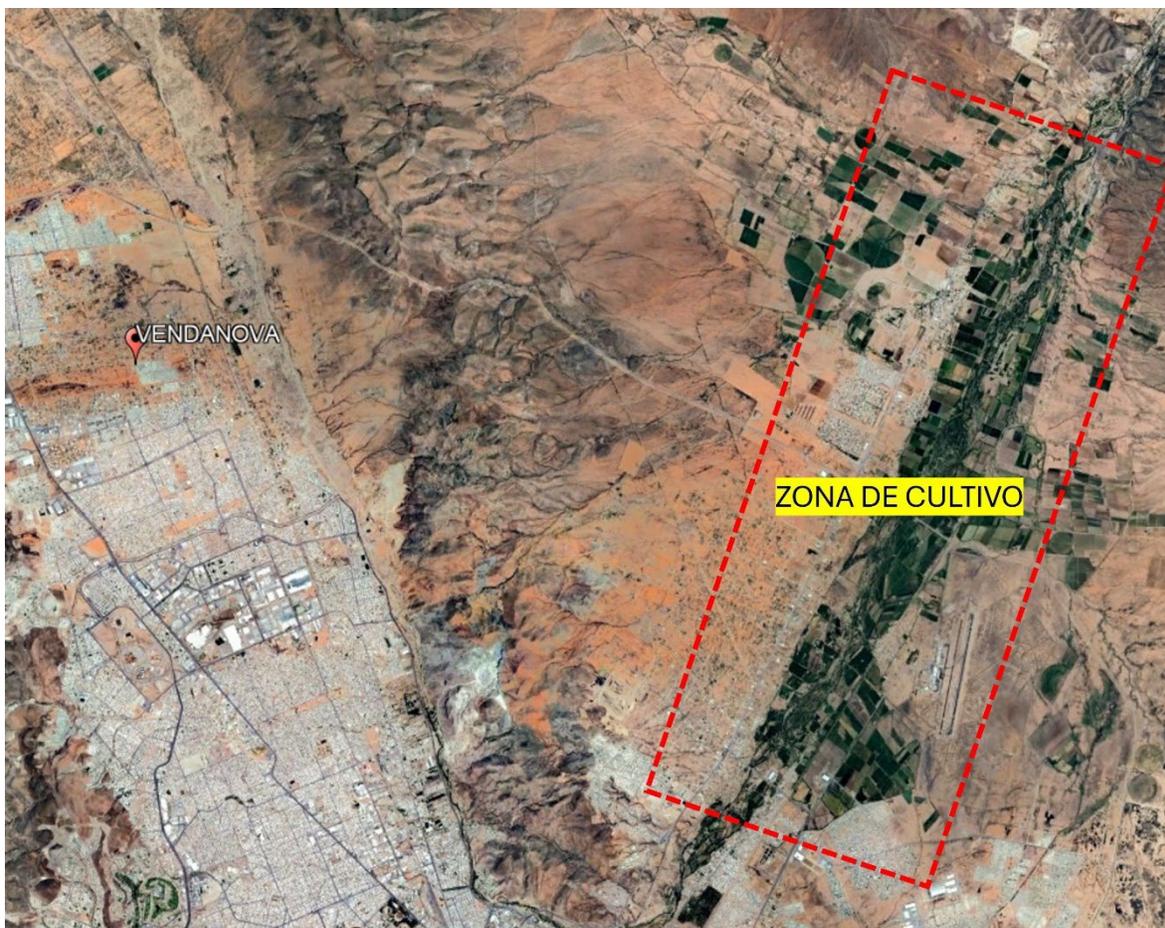


IMAGEN 103.- Zonas de cultivo en la zona oriente de la ciudad. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

En la zona norte de la ciudad, existen zonas de cultivo en el ejido Ocampo ya fuera de la mancha urbana, así como zonas nogaleras, esto debido a que en esta zona cuenta con varios pozos por lo que el riego es más fácil y beneficioso para los plantíos.



IMAGEN 104.- Uso agrícola Ejido Ocampo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.VIII.VI. Predios Baldíos.

Se considera predios baldíos aquellos en que no hubiera ninguna construcción o aquellas donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono.

La ciudad de Chihuahua tiene un 11% del área urbana total con espacios vacíos, la mayor parte de este porcentaje son terrenos de pocas dimensiones, lotes pulverizados y diseminados en la mancha urbana. La ciudad alberga una importante superficie de suelo vacío y subutilizado delimitado por sus características de aprovechamiento del uso de

suelo asignado. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE PREDIOS SIN CONSTRUCCIÓN POR USO DE SUELO				
RGB	Tipo de Uso	Cantidad	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
237,154,25	Habitacional de 36 - 45 viv/ha	4,105	387.13	15.73%
142,161,240	Mixto Suburbano II	740	313.77	12.75%
94,122,234	Mixto Suburbano	1,262	224.75	9.13%
171,205,102	Preservación Ecológica Primaria	237	187.6	7.62%
204,0,51	Comercio y Servicios	568	182.77	7.42%
62,93,122	Mixto Intenso	524	135.19	5.49%
95,143,189	Mixto Moderado	704	128.8	5.23%
112,168,0	Recreación y Deporte	446	124.73	5.07%
238,198,122	Habitacional de 26 - 35 viv/ha	1,835	117.52	4.77%
255,128,159	Equipamiento General	259	95.99	3.90%
137,137,68	Zona Especial de Desarrollo Controlado	224	87.18	3.54%
236,107,17	Habitacional de más de 60 viv/ha	825	84.17	3.42%
153,113,201	Industria Bajo Impacto	154	78.2	3.18%
215,215,158	Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha	215	61.22	2.49%
198,114,40	Habitacional de 46 - 60 viv/ha	355	60.43	2.45%
163,198,182	Zona de Amortiguamiento	93	49.68	2.02%
242,242,0	Habitacional de 13 a 25 Viv/Ha	703	37.74	1.53%
199,169,235	Microindustria	47	35.83	1.46%
92,137,68	Área Natural de Valor Ambiental	76	24.74	1.00%
255,255,190	Habitacional de 5 a 12 Viv/Ha	306	24.05	0.98%
0,132,168	Centro Distrital	33	8.05	0.33%
149,193,234	Mixto Bajo	46	5.82	0.24%
255,255,128	Vivienda de Densidad Alta	52	1.47	0.06%
226,51,82	Corredor de Impacto Medio	33	1.44	0.06%
255,159,128	Vivienda, Servicios y Comercio	33	1.09	0.04%
168,0,132	Reserva en Área Estratégica	7	0.93	0.04%
113,82,151	Industria Alto Impacto	2	0.79	0.03%
153,0,38	Corredor de Impacto Alto	6	0.52	0.02%
102,204,179	Corredor Patrimonial	1	0.14	0.01%
0,255,255	Nodo Barrial	2	0.09	0.00%
TOTAL		13,893	2,461.83	100%

TABLA 7.- Distribución de predios sin construcción por uso de suelo. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 7ª actualización.

Dentro del área de estudio se encuentra muchos predios baldíos, principalmente en el asentamiento irregular Granjas El Valle el cual debido a su acreditación de propiedad ha sido lento la ocupación del suelo. Sin embargo, también la infraestructura de esta zona es deficiente. Por lo que sí es un importante área de terrenos baldíos ya que se ha tenido que desarrollar más al norte en los fraccionamientos Riberas del Sacramento o Vistas del Norte y generar más infraestructura de cabeza para poder dotar de servicio a esta zona.

Como se puede apreciar el área de Granjas del Valle es una zona de lote baldíos que limitan y truncan el desarrollo urbano, pues ha favorecido la dispersión y la falta de consolidación urbana generando un gran espacio vacío en el interior de la ciudad, y ocasionando una necesidad de infraestructura, servicios y equipamiento que ha sido costoso. (INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2024)

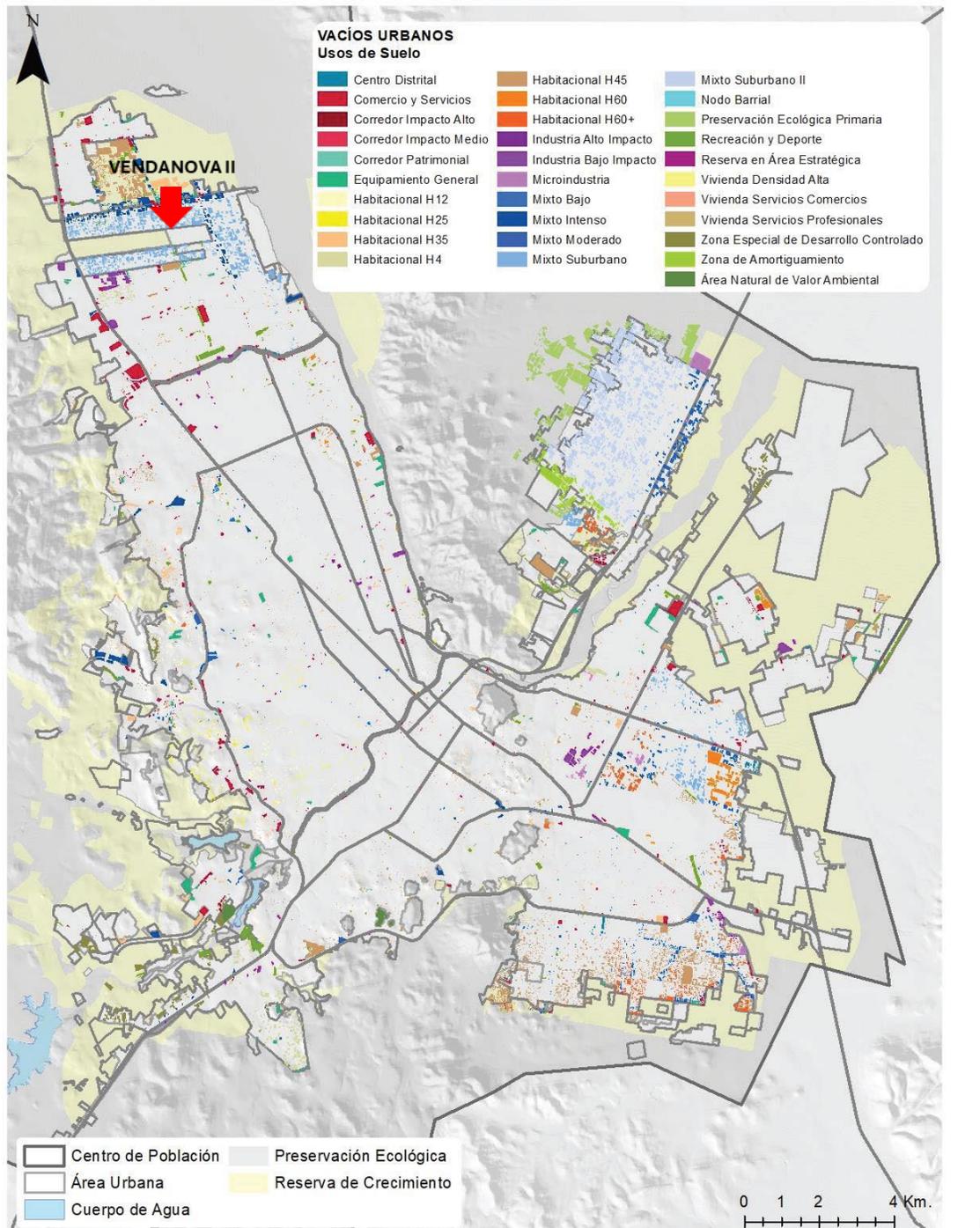


IMAGEN 105.-Ubicación de predios sin construir. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 7ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.VIII.VII. Estructura Vial

La ciudad de Chihuahua ejerce una fuerte atracción de viajes hacia los municipios vecinos generando problemas de saturación sobre vialidades regionales de acceso en horas determinados.

Actualmente en la zona norte de la ciudad la Av. Cristóbal Colon es la vialidad que da servicio a toda esta zona y accesibilidad a toda el área habitacional, comercial e industrial.

Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. - Esta es una vialidad de jerarquía de Primer Orden que actualmente se denomina como Arterial por la 7ª Actualización del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Actualmente en el límite del área de estudio, cuenta con una sección con tres carriles por sentido y un camellón central.

Dicha vialidad nace en la salida hacia Ciudad Juárez (por el distribuidor vial del libramiento Oriente), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Teófilo Borunda, su longitud es de 11 km aproximadamente.



IMAGEN 106.- Sección Av. Cristóbal Colon. Fontanarrosa. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

A continuación, se describen las secciones actuales de las vialidades que dan conexión al área de estudio con el resto de la ciudad. Siendo en el apartado de estrategia de vialidad donde se presentan las secciones propuestas por el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Con respecto a las conexiones en la zona del asentamiento irregular Granjas El valle en la mayoría de los casos no se puede dar por falta de continuidad de las mismas y por la construcción de varios predios que se encuentran sobre el derecho de vía.

**Av. Eugenio Prado Proaño.** - Vialidad con jerarquía de primer orden, que va de la Av. Cristóbal Colon a la vialidad Sacramento C.P. Alonso Baeza López, actualmente solo se encuentra construida algunos tramos, esto en colindancia con el fraccionamiento Vistas del Prado, ya que el restante se encuentra localizada dentro de los terrenos del asentamiento irregular Granjas del Valle.



IMAGEN 107.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Eugenio Prado Proaño.

**Av. De Las Industrias.** – Vialidad con una jerarquía Primaria que va de la Av. Guillermo Prieto Lujan a la Av. Rio Danubio “Madre Teresa de Calcuta”. La sección vial actual no se encuentra construida, está en terracería y cuenta con líneas de la CFE en la parte central de la sección.

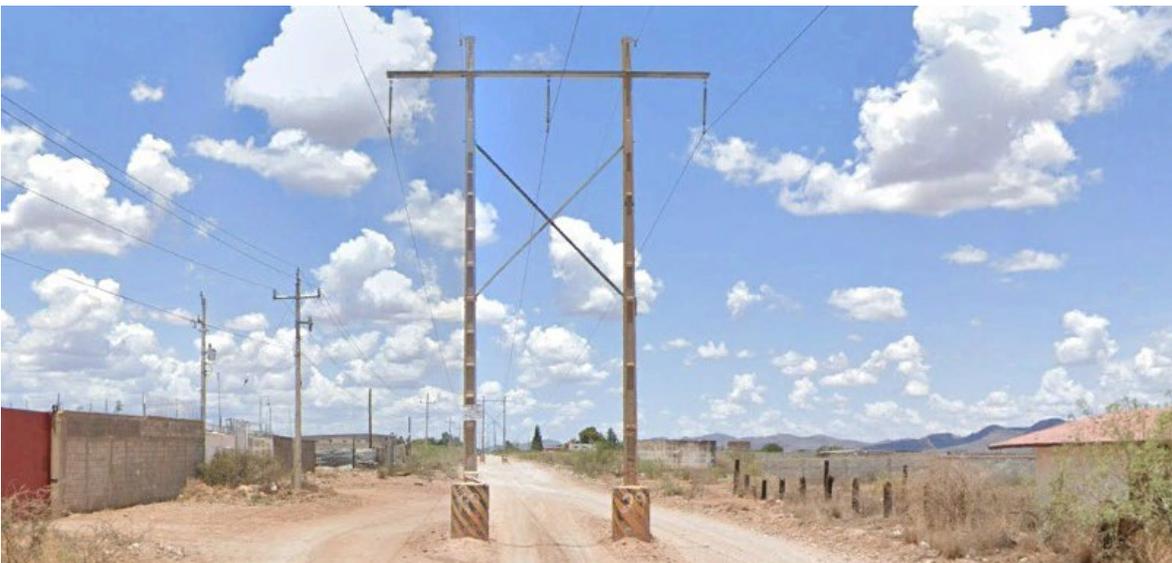


IMAGEN 108.- Sección vial Av. De Las Industrias dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. De Las Industrias.

**Av. Imperio.** - Vialidad secundaria que va de la calle Árbol de Hierro a la Av. De Las Industrias, vialidad con una sección de 2 carriles por sentido divididos por un camellón central. De la calle Árbol de Hierro a la Av. Cristóbal Colon esta vialidad se encuentra localizada dentro del Parque Industrial Supra el cual actualmente solo presenta tráfico de dicho parque.



IMAGEN 109.- Sección vial Av. Imperio dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Imperio.

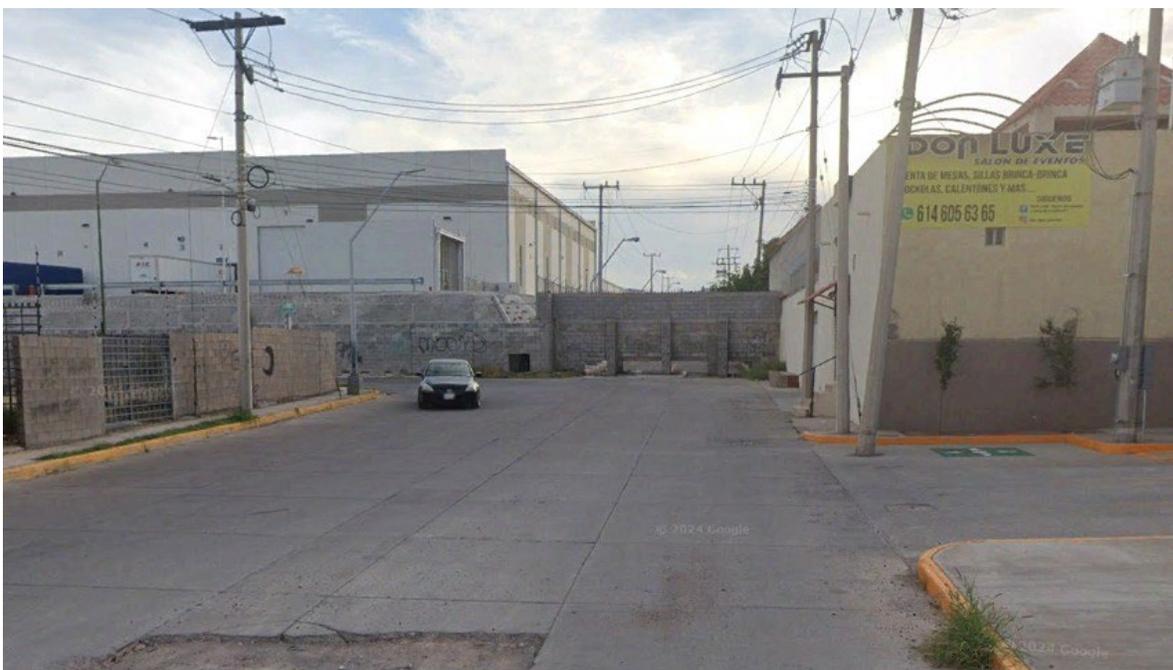


IMAGEN 110.- Sección vial Av. Imperio, sección de la calle Árbol de Hierro a la Av. Cristóbal Colon. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Imperio.

**Av. Desarrollo.** - Vialidad de jerarquía secundaria que va de la Av. Cristóbal Colon a la Av. Anthony Quinn. Esta vialidad cuenta con diferentes secciones sin embargo en todas cuenta con dos carriles por sentido, con la diferenciade la sección del camellón central.



IMAGEN 111.- Av. Desarrollo sección de la Av. Cristóbal Colon a la calle Árbol de Hierro. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Desarrollo



IMAGEN 112.- Av. Desarrollo sección de la Av. Hidroeléctrica Chicoasén a la Av. Antony Quin. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Hidroeléctrica Chicoasén.

**Av. Anthony Quinn.** - Vialidad secundaria que va de la Av. Imperio a la Av. Transformación. En esta vialidad se encuentran localizados líneas de alta tensión y cuenta con dos carriles por sentido.



IMAGEN 113.- Av. Anthony Quinn dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Anthony Quinn.

Las vialidades que da acceso al área de aplicación son la Av. Anthony Quinn y la calle Valle de Portugal, vialidades construidas por el desarrollador del fraccionamiento Vendanova las cuales se conecta con la calle Torres Gemelas para posteriormente dirigirse a la Av. Desarrollo y luego a la Av. Cristóbal Colon.



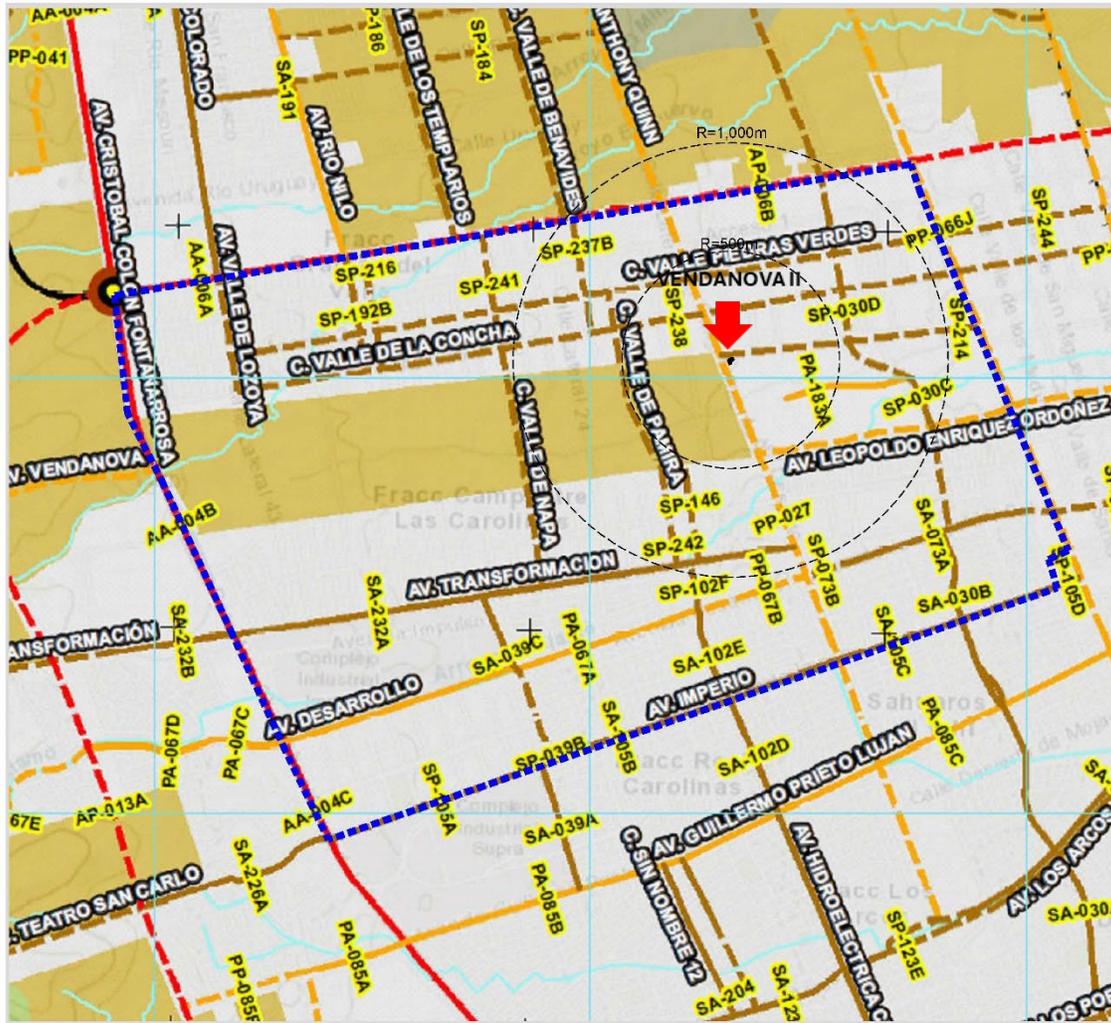
IMAGEN 114.- Calle Valle de Portugal. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido este-oeste de la calle Valle de Portugal.



IMAGEN 115.- Av. Anthony Quinn. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Anthony Quinn

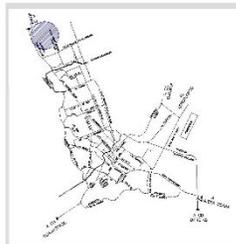
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



- AREA DE APLICACION  
Superficie: 788.23 m2
- ▬ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
Superficie 881.79-15 ha

- Estructura Vial**
- Nodo Estratégico
- Arterial
- - - Arterial Propuesta
- Primaria
- - - Primaria Propuesta
- Regional
- - - Regional Propuesta
- Secundaria
- - - Secundaria Propuesta
- Vialidad sujeta al PSAMUS

ESC 1:20,000



NORTE  
LUGAR: CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA: ENERO 2025  
ESTRUCTURA VIAL  
**PD-08**

IMAGEN 116.- Estructura vial del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la estructura vial del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

III.VIII. VIII. Transporte Público

La red de transporte público cubre una longitud total de 1,910 km, actualmente el Sistema de Transporte Público funciona únicamente una ruta troncal de las 13 planteadas en el

PSMUS lo cual ha implicado el reordenamiento de rutas convencionales en diversas ocasiones. (IMPLAN, 2009)

Cuenta con dos terminales ubicadas al norte en la Av. Homero y al sur en el Blvd. Juan Pablo II, la troncal se compone de 20.4 kilómetros de construcción de Norte a Sur generando un corredor con estaciones que lo integran, así mismo se han integrado 59 rutas alimentadoras que trasladarán desde las diferentes latitudes de la ciudad, a las terminales Sur y Norte de la ruta troncal. (IMPLAN, 2009)

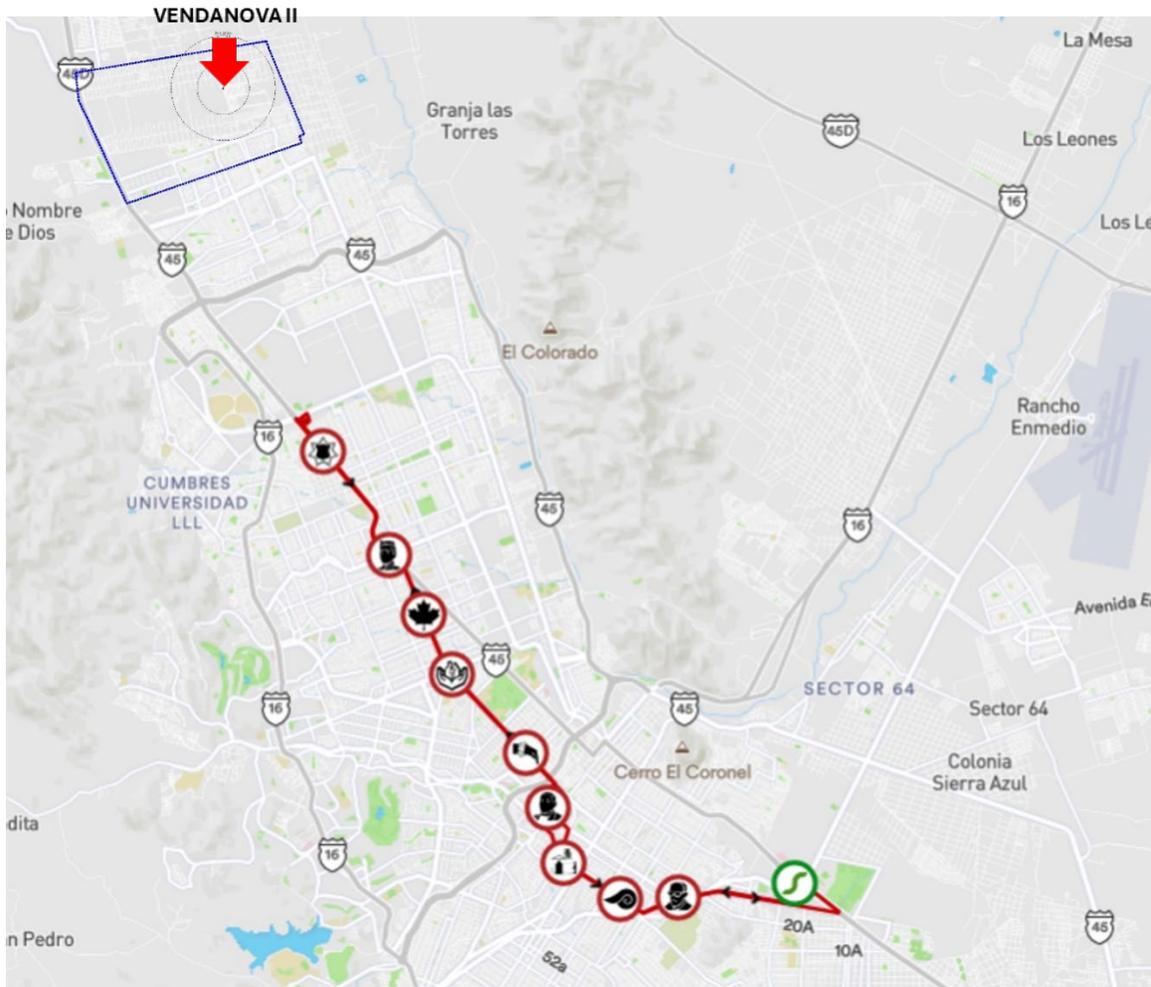


IMAGEN 117.- Ruta troncal. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Con relación a las rutas alimentadoras dentro del área de aplicación son las siguientes rutas que dan servicios son.

- Pistolas Meneses Auxiliar A
- Pistolas Meneses Auxiliar B
- Riberas de Sacramento Directo
- Riberas de Sacramento Inverso

- Tarahumara Directo
- Tarahumara Inverso

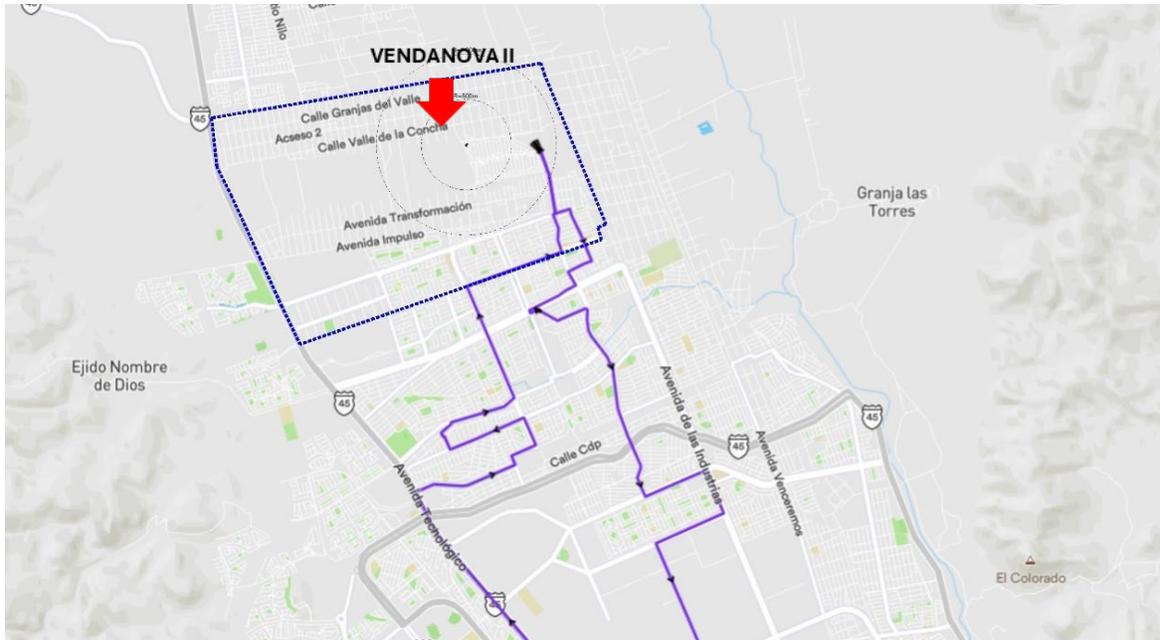


IMAGEN 118.- Ruta Pistolas Meneses Auxiliar A. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

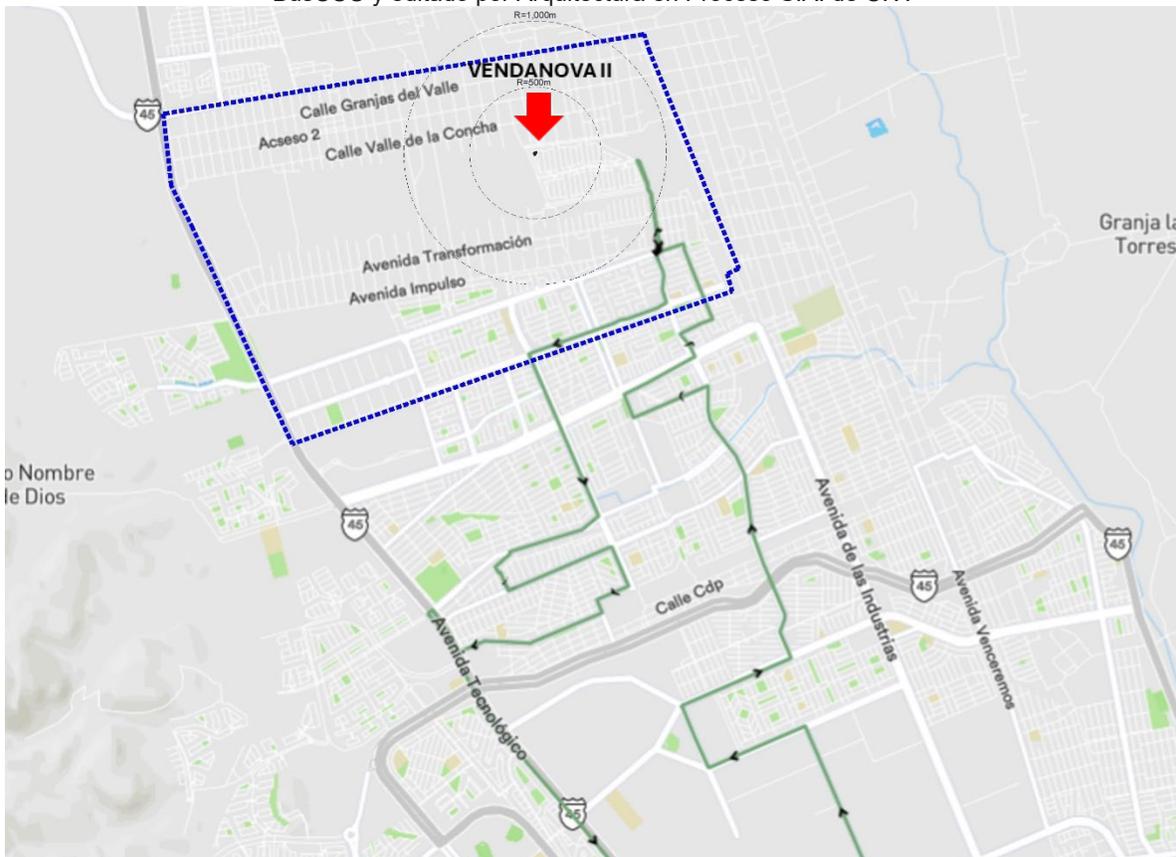


IMAGEN 119.- Ruta Pistolas Meneses Auxiliar B. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

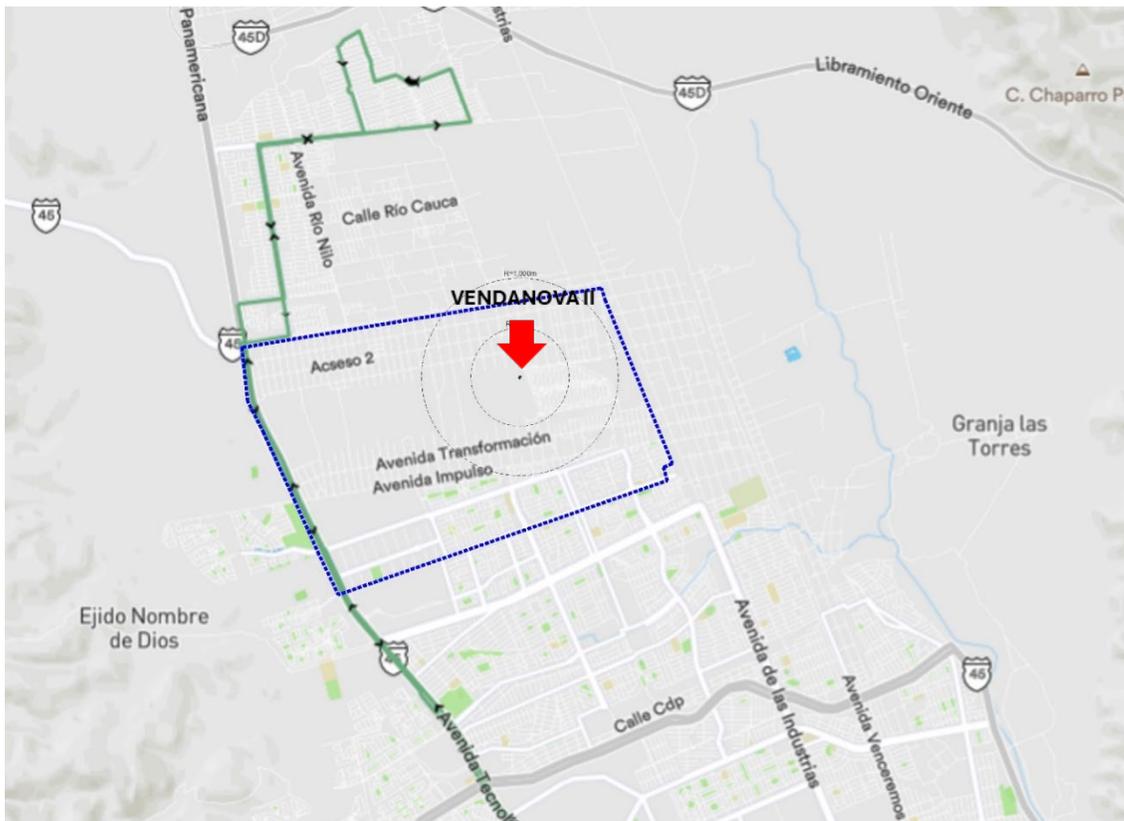


IMAGEN 120.- Rutas, Riberas de Sacramento Directo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

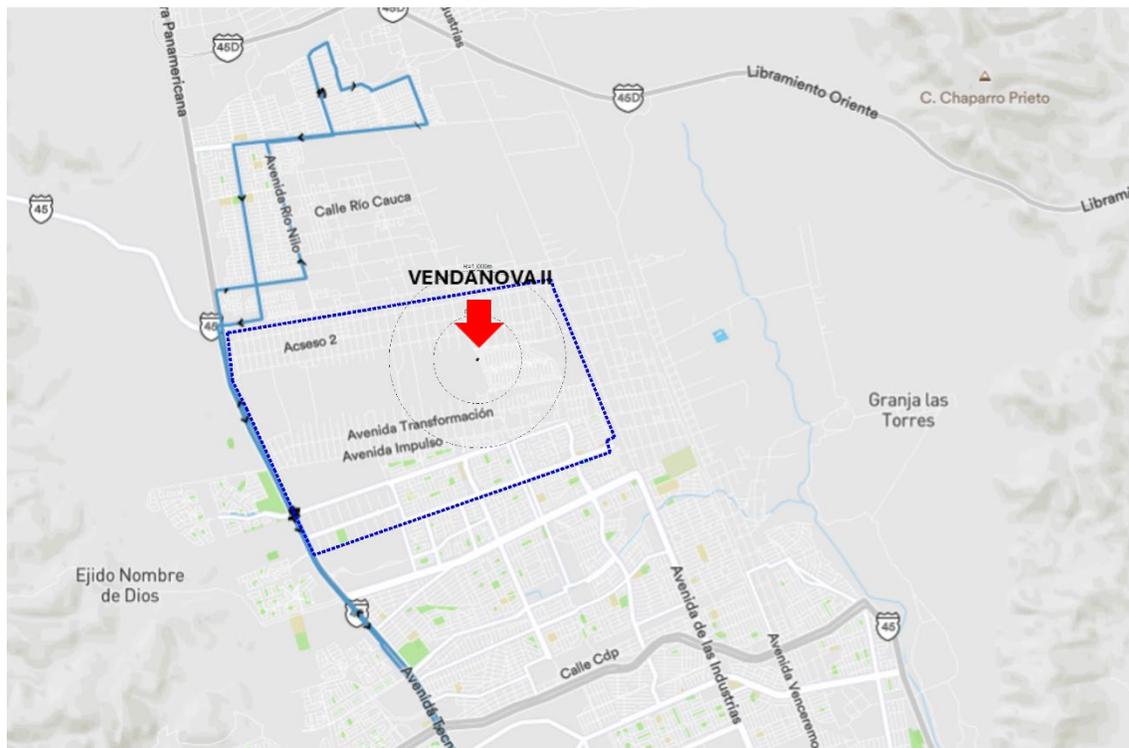


IMAGEN 121.- Rutas Riberas de Sacramento Directo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

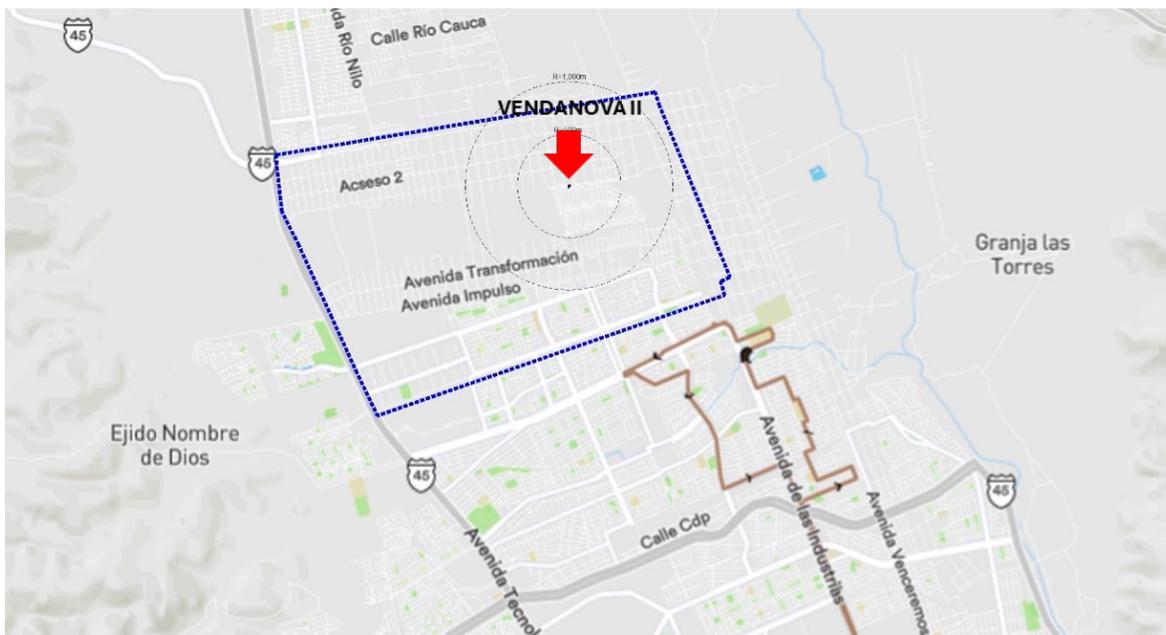


IMAGEN 122.- Ruta Tarahumara Directo. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

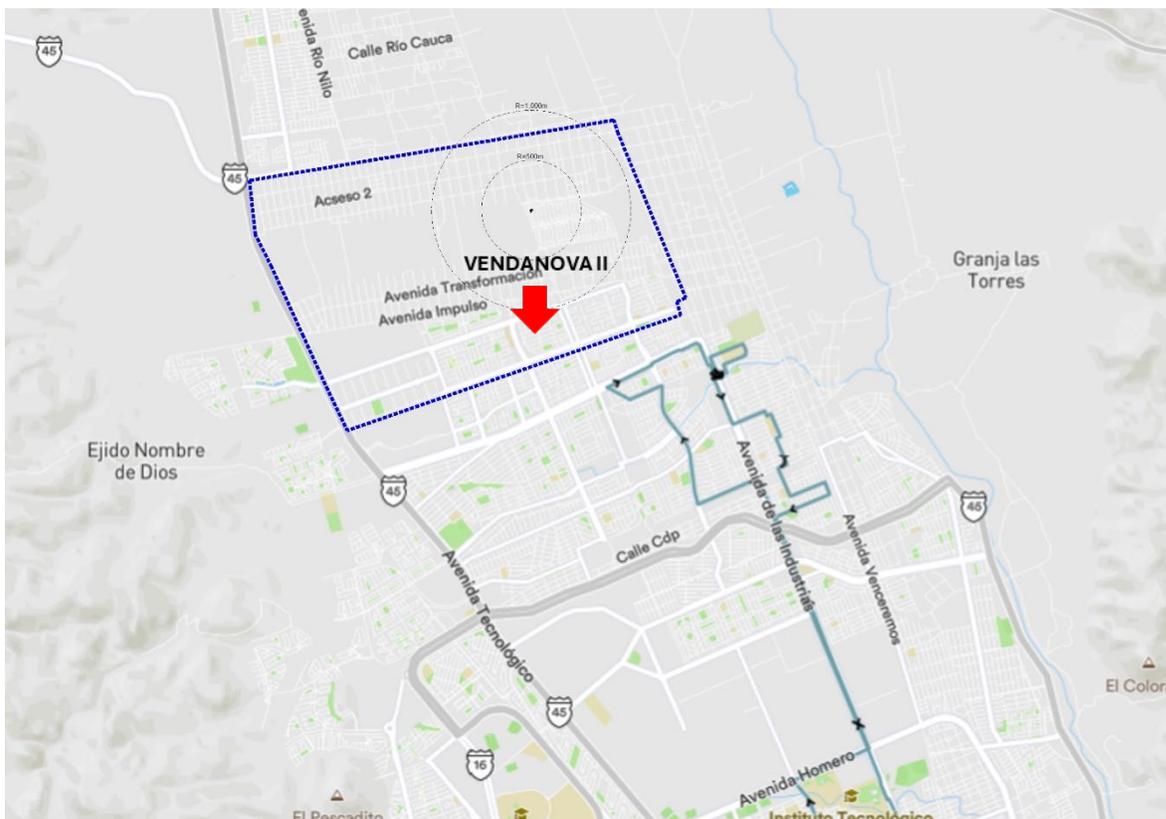


IMAGEN 123.- Ruta Tarahumara Directo. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

### III.VIII. IX. Infraestructura Agua Potable

La cobertura de la ciudad es de un 98% pero la sostenibilidad de la infraestructura de agua potable presenta una problemática ya que se observa un porcentaje de fugas entre un 10% y 20% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en zonas antiguas de la ciudad. (CONSEJO CONSULTIVO DEL AGUA, A.C., s.f.)

La necesidad se acentúa en los polígonos de atención prioritaria donde habita el 3.1% de la población total de la ciudad.

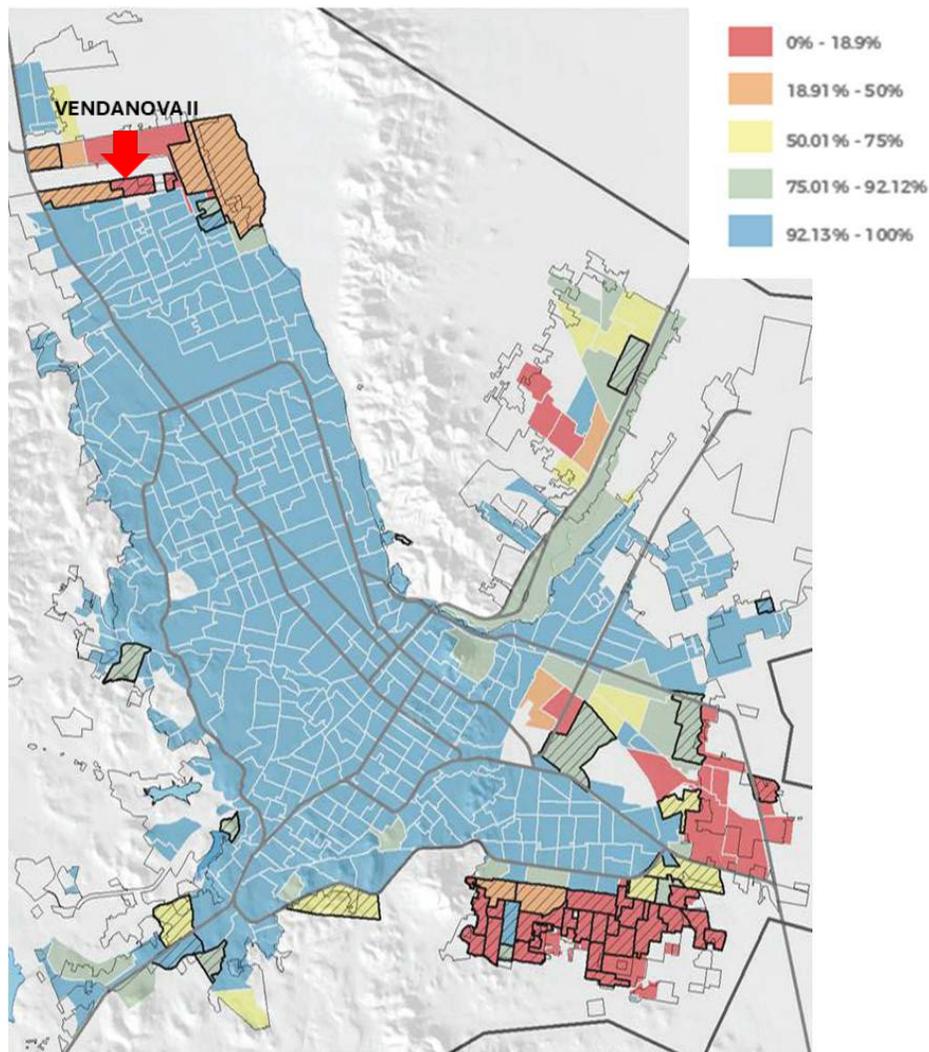


IMAGEN 124.- Disposición de agua dentro de las viviendas. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.

Existe una red de agua potable ubicada en la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa de 20" a 42" de diámetro, siendo la línea principal de la zona de donde se conectan varios ramales de un diámetro de 12" y 10" de diámetro. (IMPLAN, 2009)

Existen varios pozos en la zona conectados al acueducto El Sauz Encinillas, localizados dentro del área de estudio como son el Pozo Sacramento Norte 5, Sacramento Norte 6, Sacramento Norte 7, Sacramentos Note 2 y Sacramento Norte 1.

El Pozo Sacramento No 8 y el pozo Sacramento No 9 están ubicados en el asentamiento irregular Granjas El Valle y con posibilidad de adquirir litros por segundo para el suministro de la zona.

A través de los pozos Sacramento Norte No 6 para el caso de los fraccionamientos Valle Del Árbol, Quinta Montecarlo, etc. y el pozo Sacramento No 7 y No 7 para el abastecimiento de los fraccionamiento Villas del Rey y Jardín del Sol, así como el pozo Sacramento Norte No 5 para el suministro del Parque Industrial Impulso. (IMPLAN, 2009)

El área de aplicación como se ha mencionado anteriormente se encuentra en el fraccionamiento Vendanova II etapa II, por lo que ya cuenta el servicio a pie de lote, sin embargo, se presenta para la validación del presente cambio de uso de suelo el Dictamen Técnico. Para cambio de uso de suelo mediante oficio SE400-SS410/01/T401/10-2024 con fecha del 28 de octubre del 2024. (ver anexos)



JUNTA MUNICIPAL  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 401/10-2024

Chihuahua, Chih., a 28 de octubre de 2024.

RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.  
**PRESENTE.**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio con uso de suelo H45- habitacional unifamiliar, identificado como lote 36 de la manzana 44, ubicado en la Calle Valle de Portugal, en el Fraccionamiento Vendanova II, Etapa II, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 14952/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 768.23 m<sup>2</sup> me permito hacer de su conocimiento el siguiente:

#### DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

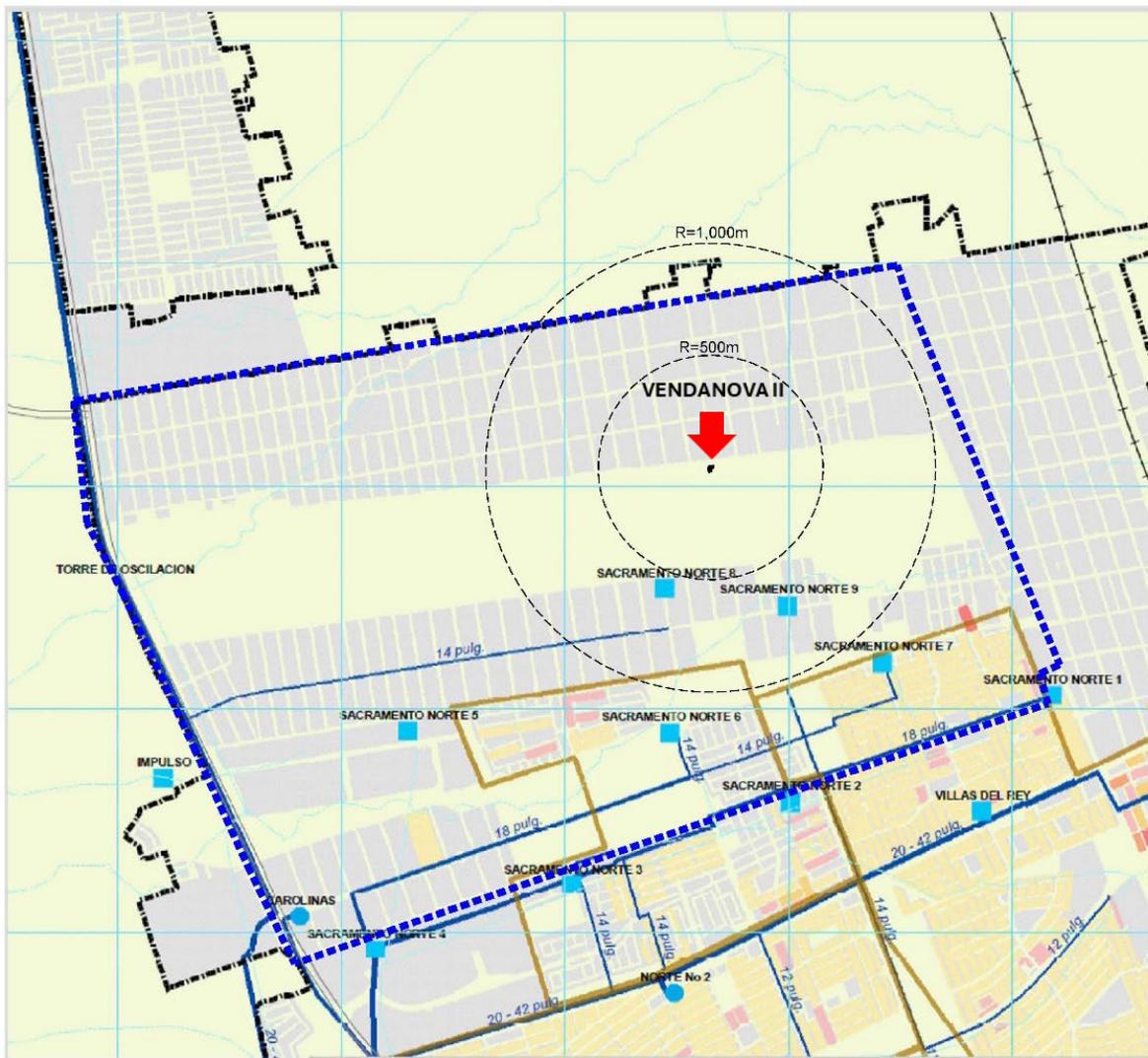
ATENTAMENTE

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS  
DIRECTOR TÉCNICO

IMAGEN 125.- Factibilidad de la JMAS, para cambio de uso de suelo. Fuente: Dictamen Técnico emitido por la JMAS oficio SE400/SS410/01/T401/10-2024.

VENDANOVA II

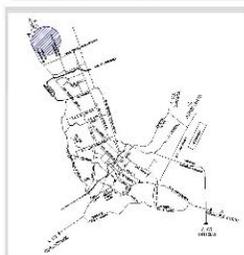
CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

ESC 1:25,000



— AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>

■■■■■ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO  
Superficie 881.79-15 ha

Infraestructura

■ Area de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombes

- Pozo
- Pozo y Rebombeo
- Rebombeo
- Tanque
- Tanque elevado
- Tanque y Rebombeo

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

- S/N
- 8 - 10
- 12 - 14
- 16 - 18
- 20 - 42



NORTE

LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.

FECHA  
ENERO 2025

AGUA POTABLE  
PD-09



IMAGEN 126.- Infraestructura de Agua Potable dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura hidráulica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

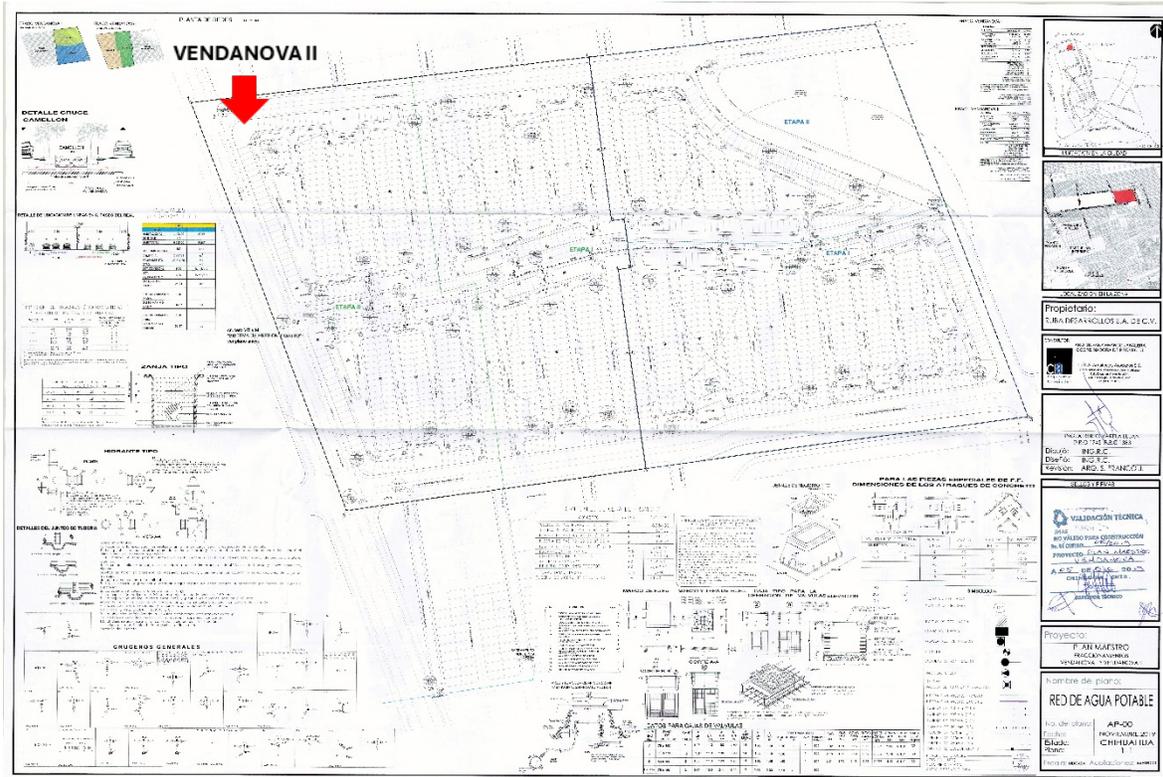


IMAGEN 127.- Proyecto de agua potable fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto Hidráulico, autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II.



IMAGEN 128.- Pozo Sacramento Norte No 7. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. del Pozo Sacramento Norte No 7 ubicado en la Av. Jardines del Sol.

### III.VIII.X. Infraestructura de Drenaje Sanitario

Los drenajes sanitarios se diseñan para trasladar las aguas residuales municipales desde las casas y establecimientos comerciales. La cobertura del alcantarillado en la zona se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Esta redes de atarjeas se conectan aguas abajo a una serie de subcolectores y colectores ubicados sobre avenidas principales que van de 18” a 24” de diámetro.

El principal colector de 18” que desaloja las aguas servidas d ellos desarrollos habitacionales se encuentra localizado en el lecho del arroyo Los Nogales, el cual desemboca aguas abajo en un colector de 24” que corre en sentido norte sur paralelo a la Av. Venceremos y este se conecta al colector principal Sacramento de 60” a la altura de la Av. Monte Alban. (IMPLAN, 2009)

Cabe mencionar que el asentamiento irregular Granjas El Vale carece de servicio de drenaje y en su mayoría cuenta con fosa séptica y en algunos casos con biodigestores.

Como se menciona anteriormente en el apartado de agua potable, ya cuenta el servicio a pie de lote, sin embargo, se presenta para la validación del presente cambio de uso de suelo el Dictamen Técnico. Para cambio de uso de suelo mediante oficio SE400-SS410/01/T401/10-2024 con fecha del 28 de octubre del 2024. (ver anexos).

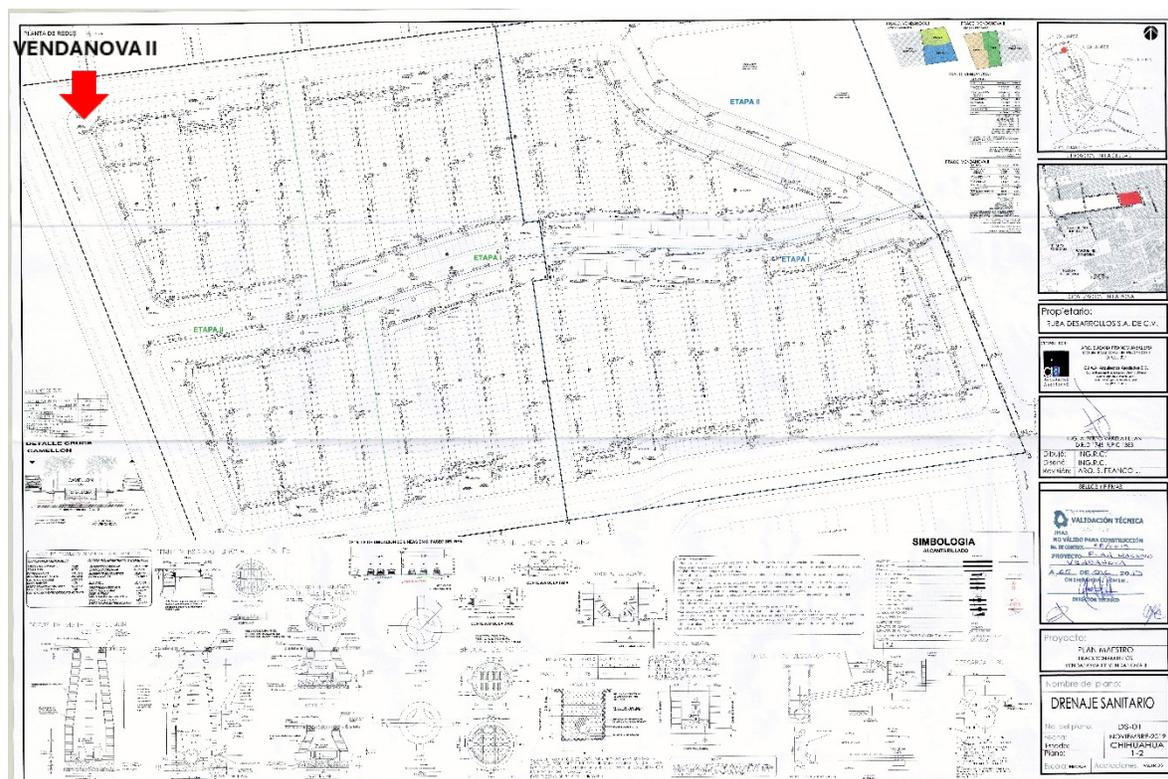


IMAGEN 129.- Proyecto Drenaje Sanitario Fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto Sanitario autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II.

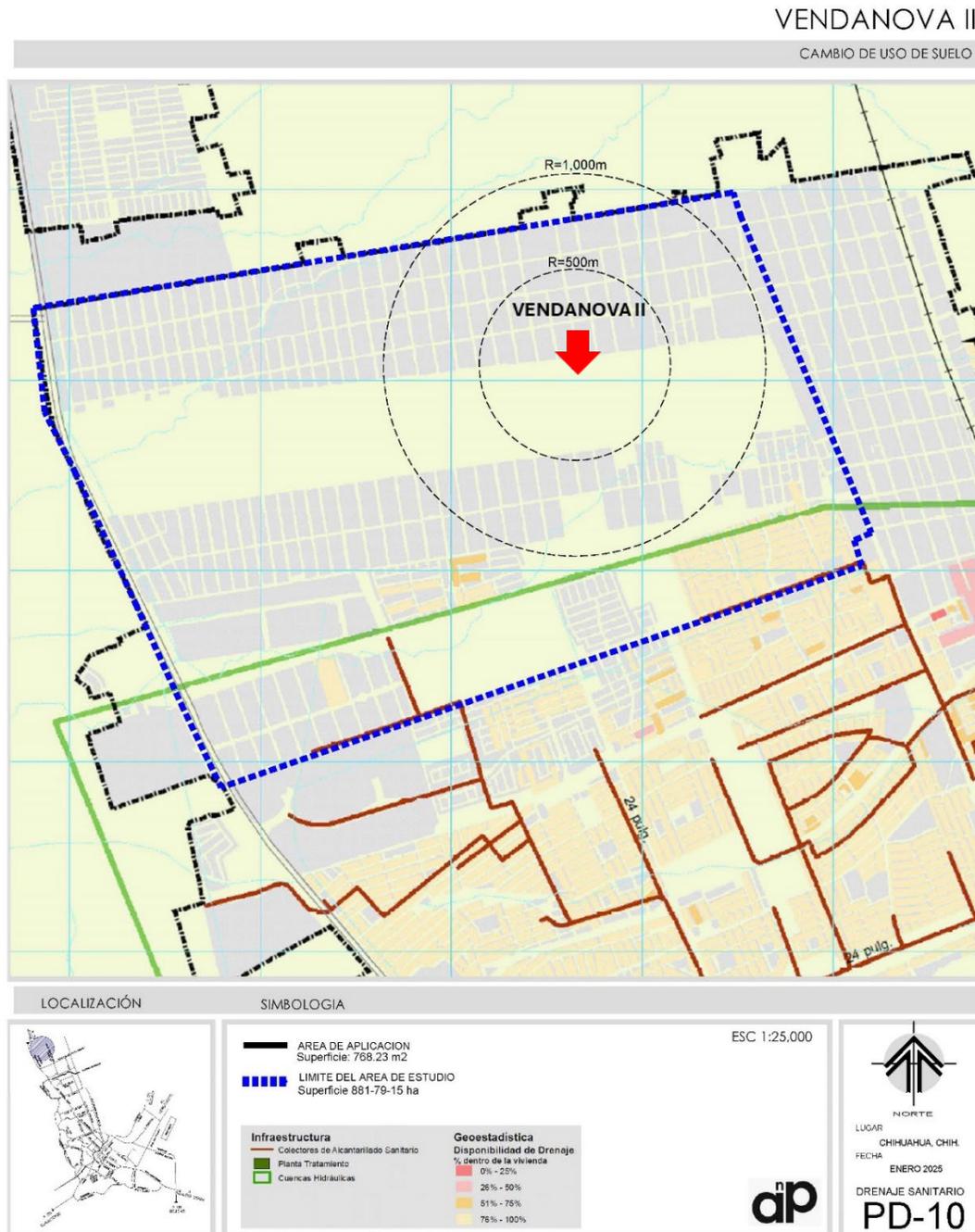


IMAGEN 130.- Infraestructura de drenaje santuario en el área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura Sanitaria del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

### III.VIII. XI. Infraestructura de Agua Tratada.

Existen dos plantas de tratamiento en la ciudad, la planta norte y la planta del sur. La planta Sur, tiene una capacidad nominal de 2,500 LPS (y un procesamiento promedio actual de 1,500 LPS). La ciudad cuenta con los medios para dar tratamiento a cerca del 100% de las aguas residuales domesticas descargadas al sistema de alcantarillado sanitario.

El tratamiento de agua residual tratada en el municipio llega al 90% considerando que el 80% del agua potable utilizada se convierte en agua residual y existe capacidad proyectada para mantenerse en este nivel o inclusive superior. (IMPLAN, 2009)

Dentro del área de estudio se cuentan con red de agua recuperada principalmente en los fraccionamientos localizados al sur, así como el Parque Industrial Supra, sin embargo, estas líneas no están alimentada todavía por la red general. Como es el caso del fraccionamiento Vendanova II el cual se cuenta con la infraestructura de la línea morada solo para su conexión.

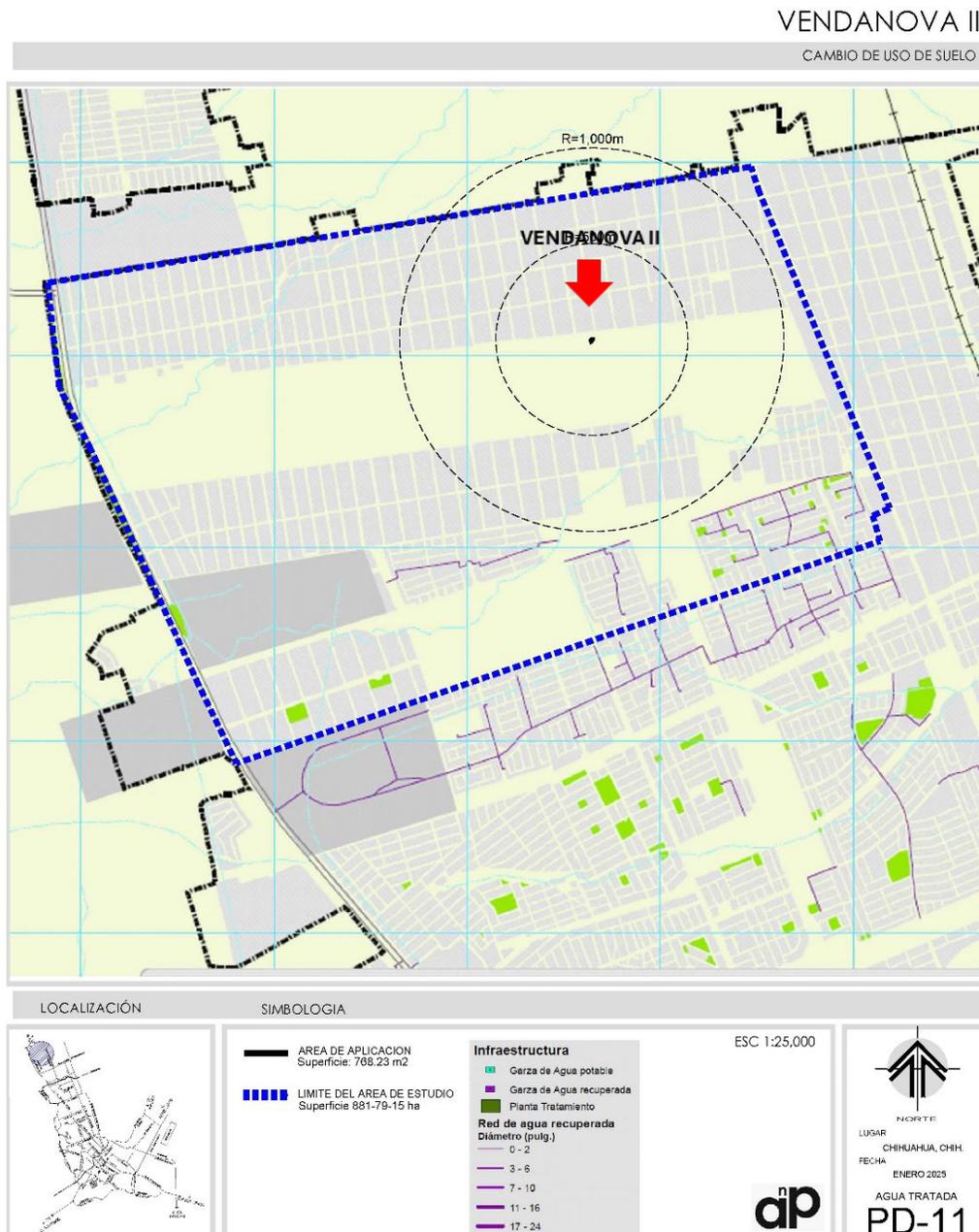


IMAGEN 131.- Líneas de agua tratada en el área de estudio. Fuente; Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura de Agua Tratada del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

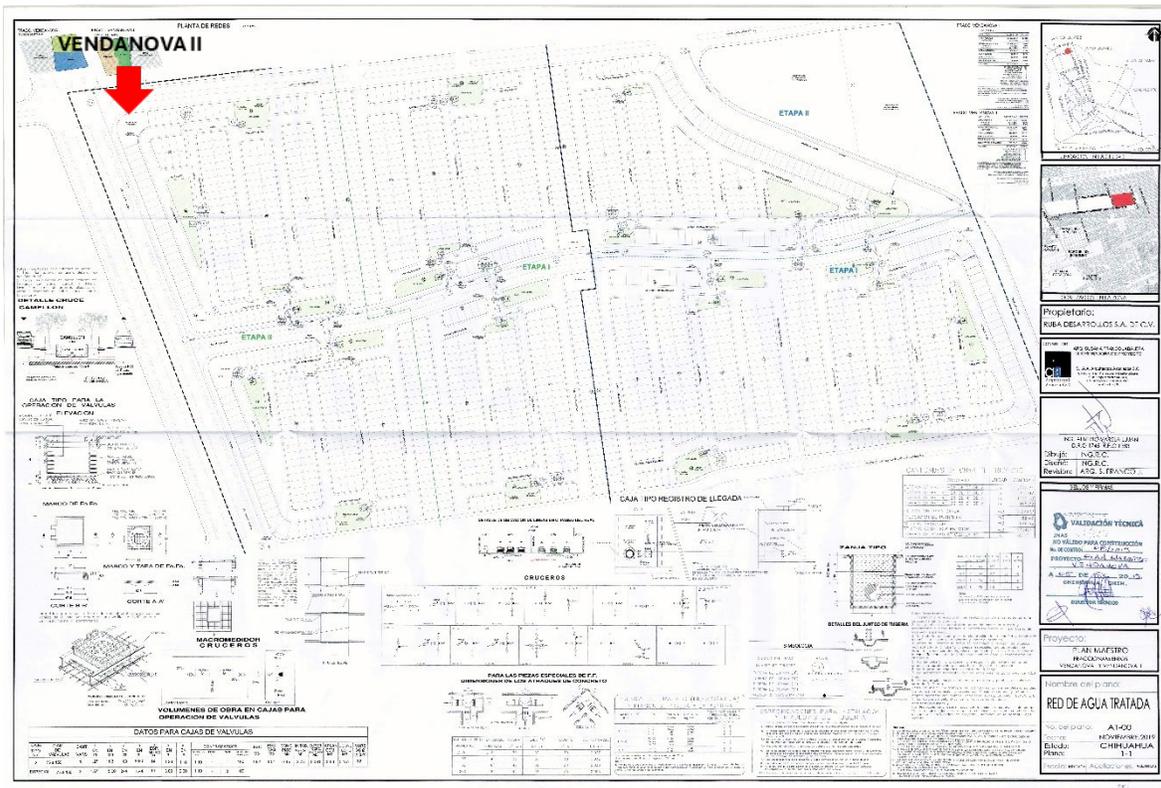


IMAGEN 132.- Proyecto de agua tratada fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto de Agua Tratada autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II.

### III.VIII.XII. Infraestructura de Energía Eléctrica.

La cobertura de energía eléctrica es de un 96% en la ciudad. Se hace notar la necesidad de dotación de servicio en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento.

En la ciudad el consumo de energía eléctrica per cápita, indicador en el cual la ciudad de Chihuahua tiene un valor de 3.02 mega watts/hora per cápita.

La planta generadora más cercana a Chihuahua es la planta de ciclo combinado “Planta Generadora Chihuahua II, El Encino”, que cuenta con una capacidad de 619 MW que se encuentra a 20 kilómetros de la Ciudad sobre la carretera a Ciudad Delicias. (IMPLAN, 2009)

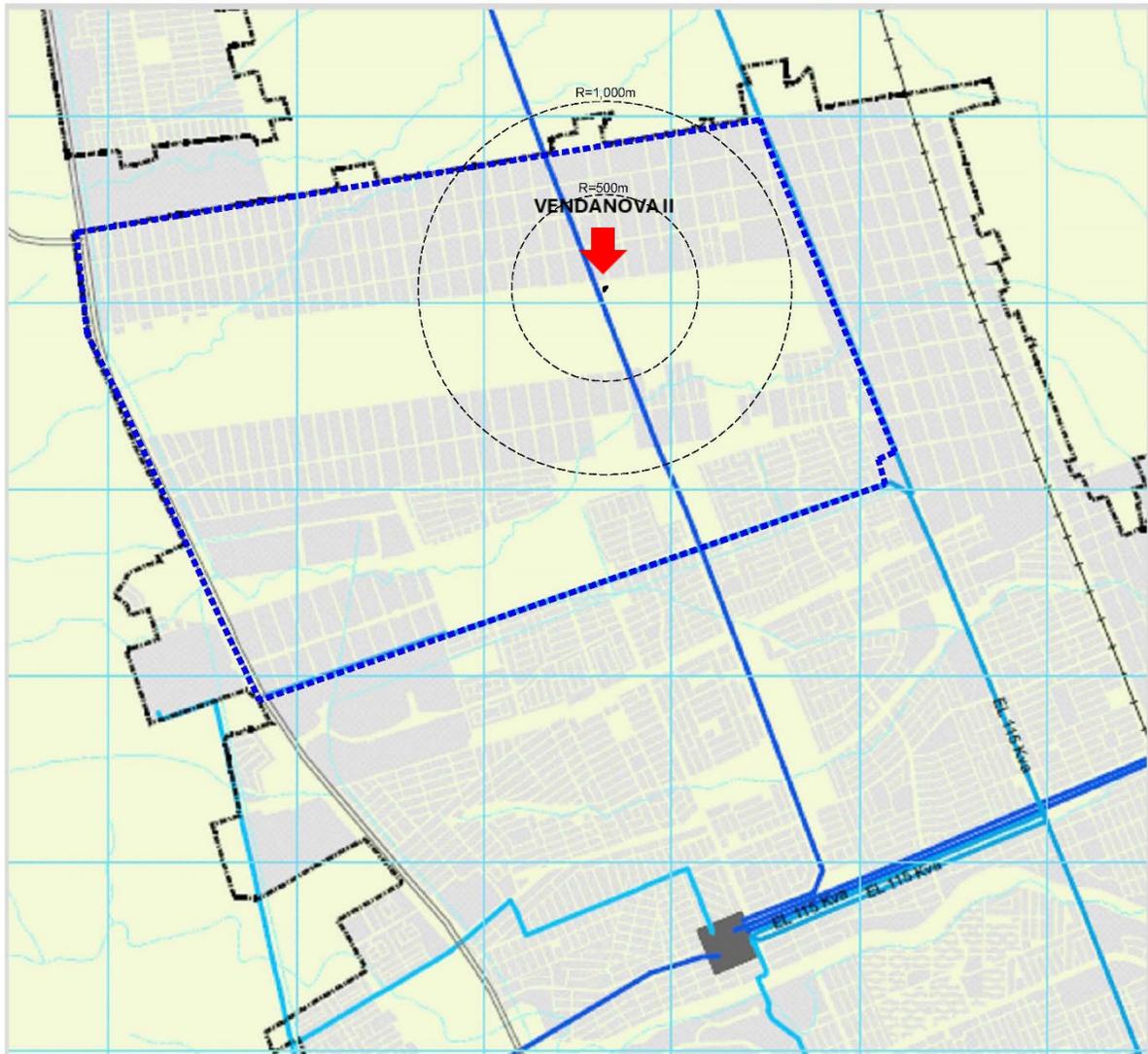
La subestación eléctrica más cercana al área de estudio se encuentra ubicada en las colonias 20 Aniversario y Laderas en la calle Hidroeléctrica Agua Milpas, la denominada Subestación Note de CFE Chicoasén, también se encuentra localizada la subestación Parque Industrial Supra esta como apoyo a la primera con el abastecimiento de energía eléctrica para los nuevos desarrollos de la zona.

El fraccionamiento Vendanova II cuenta con proyecto autorizado por la CFE de media y baja tensión, siendo que ya el área de aplicación cuenta con esta infraestructura sin

embargo como seguimiento a los requisitos para el cambio de uso de suelo de tramite la factibilidad de servicio mediante oficio ZDCH-DPYC-1254/2024 con fecha del 17 de octubre del año 2024. (ver anexos)

### VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



<b>LOCALIZACIÓN</b> 	<b>SIMBOLOGIA</b> — AREA DE APLICACION Superficie: 768.23 m2  ▬▬▬▬ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO Superficie 881-79-15 ha  <b>Servicios Urbanos</b> <b>Electricidad</b> — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica	ESC 1:30,000	 NORTE LUGAR CHIHUAHUA, CHIH. FECHA ENERO 2025 ENERGÍA ELÉCTRICA <b>PD-12</b>
-------------------------	--	--------------	--

IMAGEN 133.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura Eléctrica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.



IMAGEN 134.- Subestación Norte Chicoasén. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la Subestación Norte Chicoasén del acceso por la calle 2 de Octubre.

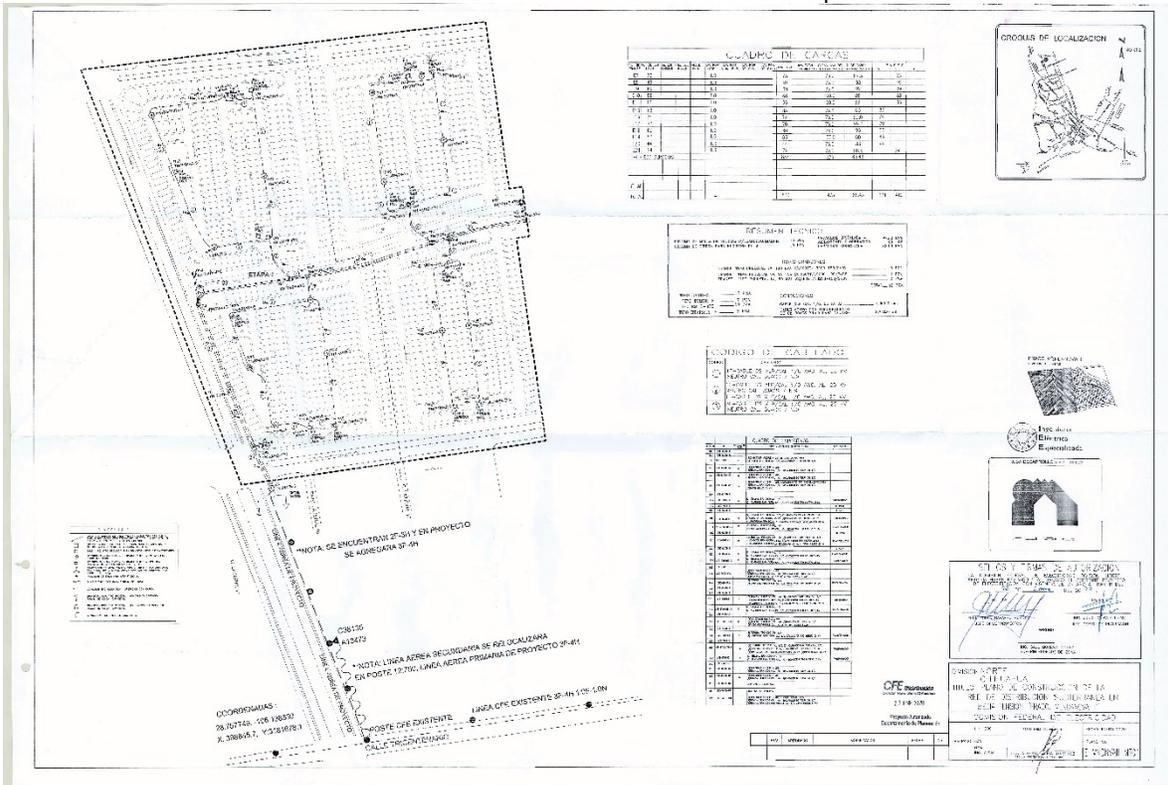


IMAGEN 135.- Plano de Media Tensión de la etapa II de Vendanova II. Fuente: Proyecto de Media Tensión autorizado por la Comisión Federal de Electricidad realizado por Ingeniería Eléctrica Especializada para el fraccionamiento Vendanova II.

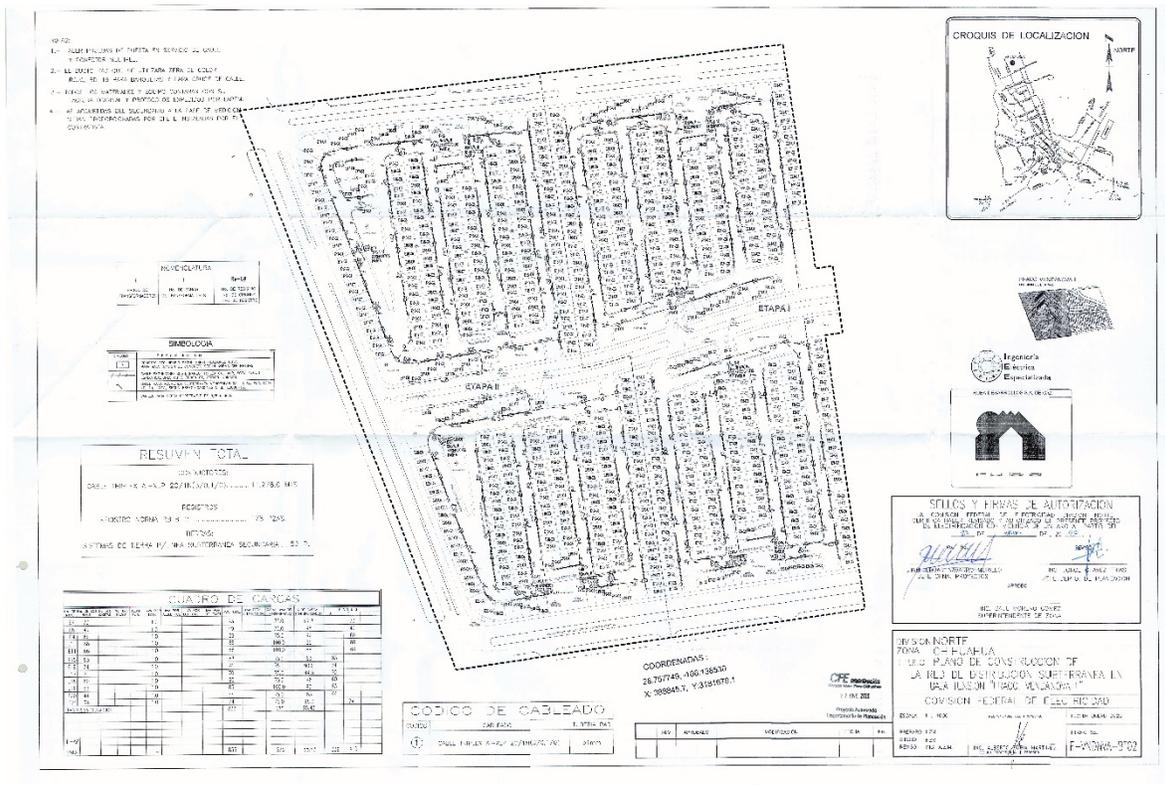


IMAGEN 136.- Plano de Baja Tensión de la etapa II de Vendanova II. Fuente: Proyecto de Baja Tensión autorizado por la Comisión Federal de Electricidad realizado por Ingeniería Eléctrica Especializada para el fraccionamiento Vendanova II.

El alumbrado público en la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura en la mancha urbana óptima considerando un 86% de las manzanas que cuentan con cobertura total o parcial de alumbrado, existen 74,857 luminarias instaladas en viabilidades y espacios públicos.

En la ciudad el mayor porcentaje de luminarias instaladas son de Vapor de Sodio, sin embargo, en los nuevos desarrollos habitacionales que se están autorizando y construyendo se está solicitando por parte de Alumbrado Público Municipal, que las luminarias sean tipo led, esto por el tema de ahorro de energía eléctrica. En el área de estudio las luminarias existentes son de Vapor de Sodio

El área de aplicación como se ha señalado en varias ocasiones se encuentra localizado dentro del fraccionamiento Vendanova II, siendo este un fraccionamiento de nueva creación por lo que el proyecto de Alumbrado Público ya cuenta con las luminarias tipo led.



IMAGEN 137.- Alumbrado público fraccionamiento Vendanova. II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. del alumbrado público ubicado en la calle Valle de Portugal.

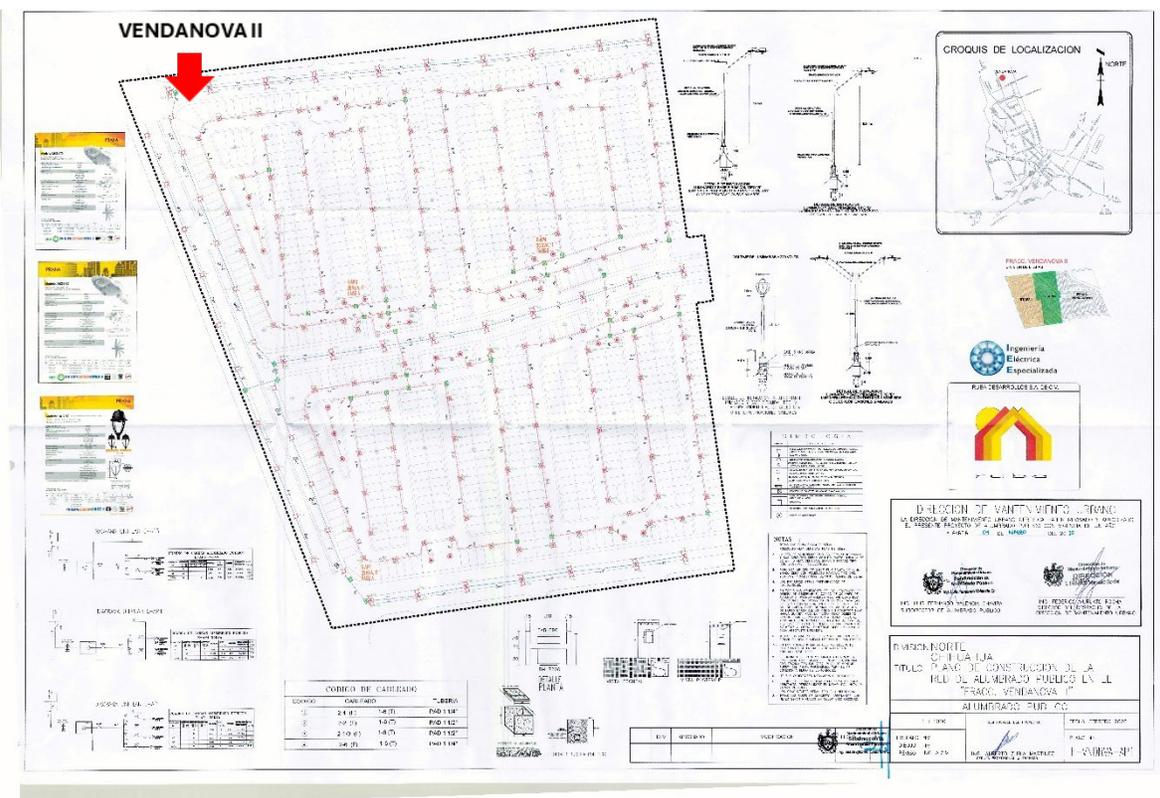


IMAGEN 138.- Proyecto de alumbrado público Vendanova II. Fuente: Proyecto de Alumbrado Público autorizado por la Mantenimiento Urbano para el fraccionamiento Vendanova II.

### III.VIII. XIII. Infraestructura de Gas

Con respecto a la infraestructura de gas, en la ciudad se cuenta con el servicio de gas L.P. el cual se adquiere en los establecimientos denominadas gaseras y el gas natural, la cual tiene una cobertura de un 29.83%.

El uso de gas natural es muy común el día de hoy debido a que el gas natural es más ligero que el aire, por lo que lo hace más seguro ya que no se acumula, sino que se eleva y disipa reduciendo considerablemente las posibilidades de cualquier incidente. El gas

natural evita las emisiones de dióxido de azufre y óxido de nitrógeno reduciendo drásticamente la emisión de partículas al medio ambiente. (ECOGAS, 2015)

Con respecto al gas L.P., en la zona norte de la ciudad existen varios establecimientos de venta de gas como son Super Gas, Gas ECONOMICO Hidrogas, Servigas y Z Gas. Sin embargo, estas estaciones se encuentran localizadas a una distancia importante del área de aplicación por lo que no presenta un riesgo para el predio.



IMAGEN 139.- Estaciones de gas LP. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.



IMAGEN 140.- Estación de servicio Gas K-19. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.



IMAGEN 141.- Estación de gas L.P. Supergas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Paseo del Real.



IMAGEN 142.- Estación de gas L.P. GABZA. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Guillermo Prieto Lujan.

### III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos que se generan en las ciudades se han clasificado en riesgos naturales y riesgos antropogénicos, con la identificación de estos se puede actuar para generar planes de contingencia y atención a desastres, así como evitar la presencia de los mismos. Todo esto es debido a los daños que generan y la pérdida de vidas humanas que es lo que se pretende evitar. (DESARROLLO DE PROYECTOS DE GOBERNABILIDAD S.C., 2014)

A continuación, se describen los factores que se encuentran en la zona y su contexto ya sea de origen natural o inducidos por el hombre que pueden poner en riesgo la salud de los habitantes

#### III.IX.I. Riesgos Naturales

Los riesgos naturales se clasifican en riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos. Los cuales son fenómenos naturales que se producen con tal magnitud que son capaces de afectar las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes. (IMPLAN, 2019)

Los fenómenos naturales son esencialmente inevitables y en buena medida imprevisibles, las comunidades tienen la responsabilidad de entenderlos, medirlos, ubicarlos en el tiempo y en el espacio, estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar las medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudiera ocasiona.

FENÓMENOS NATURALES	
TIPO	FENÓMENO
GEOLÓGICOS	1. Vulcanismo
	2. Sismos
	3. Tsunamis
	4. Inestabilidad de laderas
	5. Flujos
	6. Caídos o derrumbes
	7. Hundimientos
	8. Subsistencia
	9. Agrietamientos
HIDROMETEOROLÓGICOS	10. Ondas cálidas y gélidas
	11. Sequías
	12. Heladas
	13. Tormentas de granizo
	14. Tormentas de nieve
	15. Ciclones tropicales
	16. Tornados
	17. Tormentas polvo
	18. Tormentas eléctricas
	19. Lluvias extremas
	20. Inundaciones pluviales, fluviales, costeras y lacustres

IMAGEN 143.- Clasificación de Fenómenos Naturales. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua 2014.

Los riesgos Geológicos pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, perdida o daño social y económico. Debida a una condición geológica o una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico inducido o natural.

Los peligros geológicos que pueden afectar a la ciudad de Chihuahua son los deslizamientos, fallas, hundimientos y fracturas.

Chihuahua ha sido escenario de diversos fenómenos naturales hidrometeorológicos, asociados en su mayoría a proceso de saturación del suelo y lluvias intensas, cuando las lluvias y la humedad se intensifican en el territorio municipal, los cauces secos se convierten en ríos caudalosos de rápida respuesta. Sumado a las características físicas y las propias vulnerabilidades, hacen que exista un alto riesgo a desastres que se han hecho evidentes a lo largo de la historia.

El registro de sismicidad reportado del 2008 al 2013, se considera que el municipio de Chihuahua tiene un rango de sismicidad media-baja, esto debido a que el municipio se encuentra en la región A según el Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, la cual es una zona donde no se tiene registros históricos de sismos importantes. (UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO, 2017)

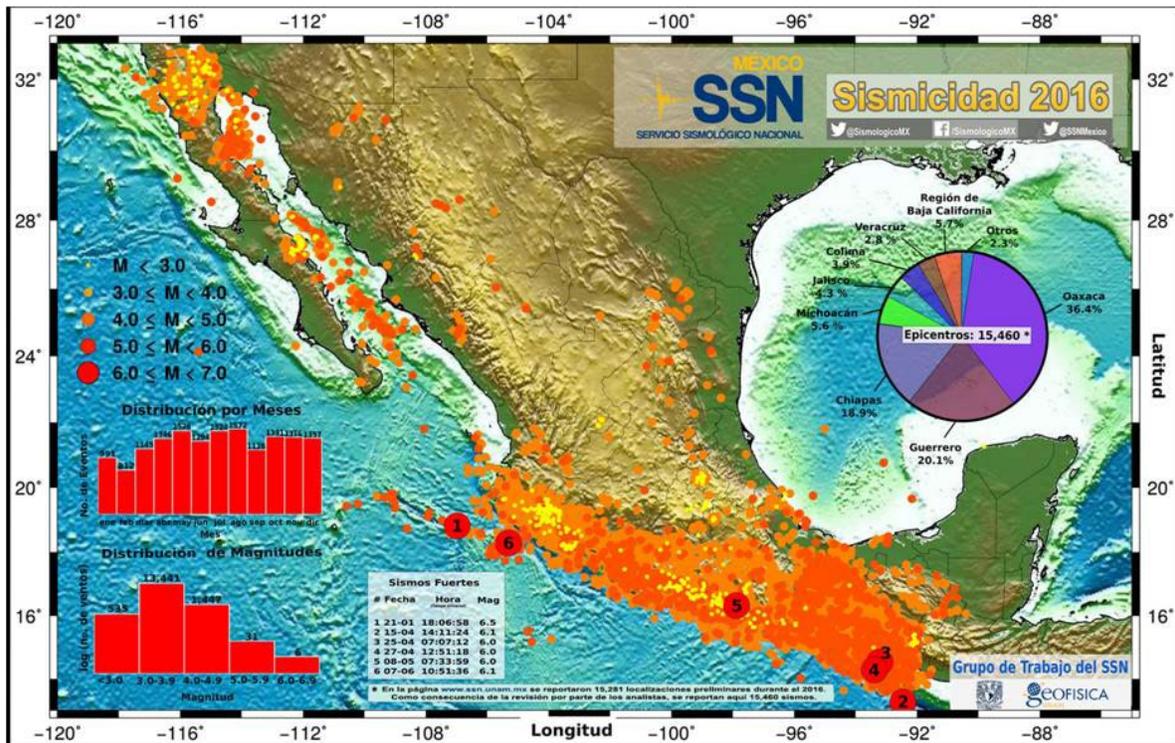


IMAGEN 144.- Mapa Sismicidad de 2016. Fuente. Servicio Sismológico Nacional.

En relación a fallas esta es una fractura frágil a lo largo de la cual ha ocurrido un desplazamiento visible, las fallas son roturas en las rocas a lo largo de la cual ha tenido lugar un movimiento. En la ciudad de Chihuahua al encontrarse en una zona mesosismica, existe una zona afectada por una gran cantidad de fallas y fracturas, las

cuales se localizan principalmente entre las Sierras de Minillas y Nombre de Dios. (IMPLAN, 2009)

Por lo que las fallas y fracturas son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, la orientación de las estructuras corresponde a los cuatro sistemas de fallas de tipo normal, con orientación bien definida.

En relación a la inestabilidad de laderas, la cual se clasifica en derrumbes, deslizamientos y flujos.; estos se pueden desencadenar por cambio en el ambiente natural o por actividades humanas que han propiciado las fallas de talud al deforestarse el terreno, lo que genera flujos de agua al interior del mismo quedando expuestos a desprendimiento de masas de suelo y rocas.

En el área de estudio se encuentra exento de fallas. El área de estudio se encuentre en medio de dos sierras una de ellas es la Sierra del Mogote situado a una distancia aproximada de 2.0km, donde se encuentra ubicada la balla la boquilla a una distancia mayor de 2km al surponiente de la zona, presentándose una zona de riesgo por deslizamiento y una zona de riesgo por erosión, que por la lejanía no influye directamente en el área de estudio y área de aplicación. (IMPLAN, 2009)

Por otra parte, al oriente del área de estudio se encuentra localizada la sierra Nombre de Dios, que también se originan algunas fallas, sin embargo, estas están más alejadas (más de 4km), por lo que dentro del área de estudio no existe un riesgo geológico.



IMAGEN 145.- Localización de la Sierra de Nombre de Dios. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.



Están relacionados con las condiciones climáticas de un sitio, entre las que se incluyen variables como la precipitación en diferentes formas como granizo, nevadas, lluvias extraordinarias, temperaturas extremas, tormentas eléctricas, vientos, sequías, etc. (CONAGUA, 2025)

La información de precipitación con que se cuenta para la ciudad de Chihuahua corresponde a la estación meteorológica Universidad, administrada por la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional del Agua (CNA).

Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el Municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas. (CONAGUA, 2025)

Dentro del área de estudio como se menciona en el apartado de Hidrología atraviesan tres arroyos, El Álamo, Arroyo Bajío El Álamo y Arroyo El Cuervo, de estos tres arroyos El Álamo se encuentra encauzado mediante un canal de concreto hidráulico de sección rectangular de la Av. Cristóbal Colon sobre la Av. Desarrollo hasta la calle Hidroeléctrica Chicoasén, posteriormente está en estado natural hasta llegar al río Sacramento. (HERNÁNDEZ, 2017)

En cuanto al arroyo El Cuervo este se encuentra de manera natural dentro del área de estudio.



IMAGEN 147.-Ubicación del arroyo El Cuervo dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

El Atlas de Riesgos del PDU del Centro de Población Chihuahua señala que dentro del área de estudio no existen zonas de riesgo por inundación, sin embargo si es importante señalar que al realizarse la urbanización y consolidación de la zona, se pueden presentar este tipo de riesgos por lo que se deberá de considerar proyectos hidrológicos e hidráulicos como cruces en las zonas en donde se encuentra localizado el arroyo y continuación de vialidades así como canalización y encauzamiento de dichos arroyos que como se menciona anteriormente algunos se encuentran en estado natural. (IMPLAN, 2019)

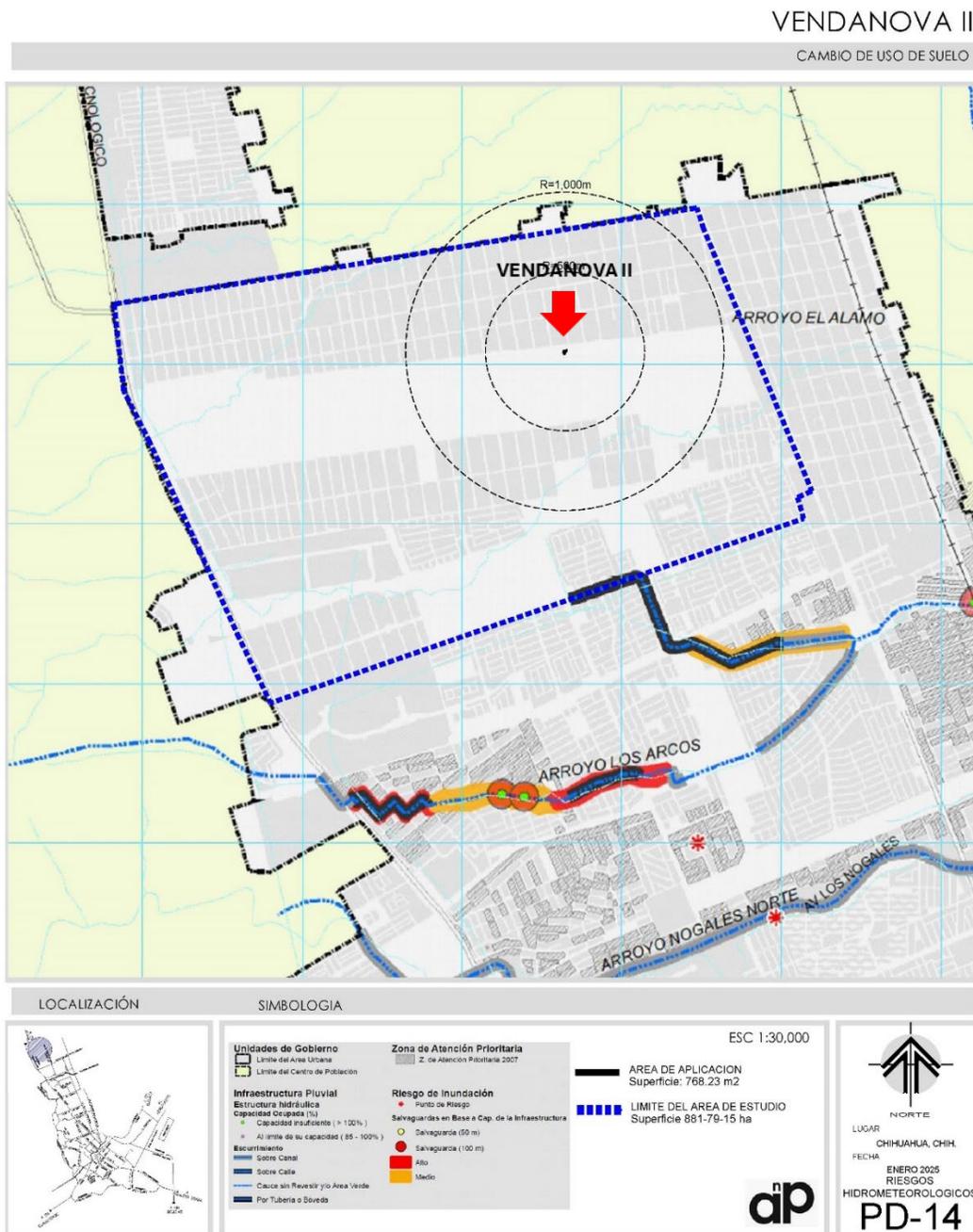


IMAGEN 148.- Riesgos hidrometeorológicos dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de los Riesgos Hidrológicos del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

### III.IX. II. Riesgos Antropogénicos

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las situaciones naturales pueden condicionar su gravedad.

Los riesgos antropogénicos varían de acuerdo con el agente perturbador que los origina, como pueden ser los riesgos químico-tecnológicos, los sanitario-ambientales o los socio-organizativos. (IMPLAN, 2009)

Dentro del área de estudio como área de riesgo se encuentra ubicada el Parque Industrial Impulso en donde la empresas que se encuentra localizadas pueden generar algún agente perturbador de los que anteriormente se señalan, sin embargo, el PDU del Centro de Población Chihuahua en su Atlas de Riesgo no considera esta zona como riesgo.

Así mismo colindando con el área de estudio al sur y al suroeste se encuentran localizados los parques industriales Supra e Intermex Quintas, los cuales son considerados como riesgo medio y bajo. (IMPLAN, 2009)

La Av. Cristóbal Colon al ser una vialidad de primer orden y conexión con el norte y el sur de la ciudad, es una ruta para traslado de materiales peligrosos.

Otro se los riesgos que señala es la existencia de gaseras y gasolineras que como se menciona anteriormente en el apartado de infraestructura de gas, existen varios establecimientos de venta de gas como son Super Gas, Gas ECONOMICO Hidrogas, Servigas y Z Gas. Sin embargo, estas estaciones se encuentran localizadas a una distancia importante del área de aplicación por lo que no presenta un riesgo para el predio.

En cuanto a gasolineras dentro del área de estudio se encuentran localizadas dos estaciones de servicio la Promesa de Dios gasolinera de la marca Philips 66 sobre la Av. Cristóbal Colon y la Gasolinera Petro Seven Cimarrón, esta última ubicada en la Av. Desarrollo.



IMAGEN 149.- Ubicación de gaseras en el área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

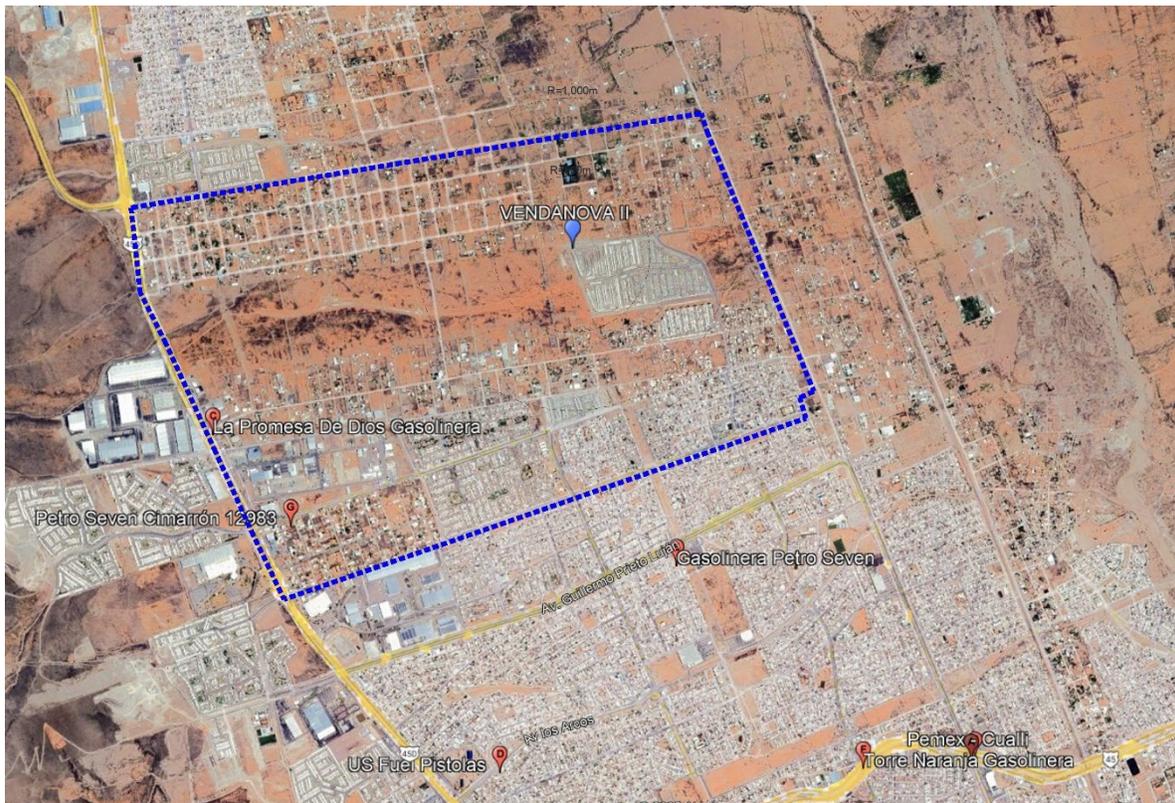
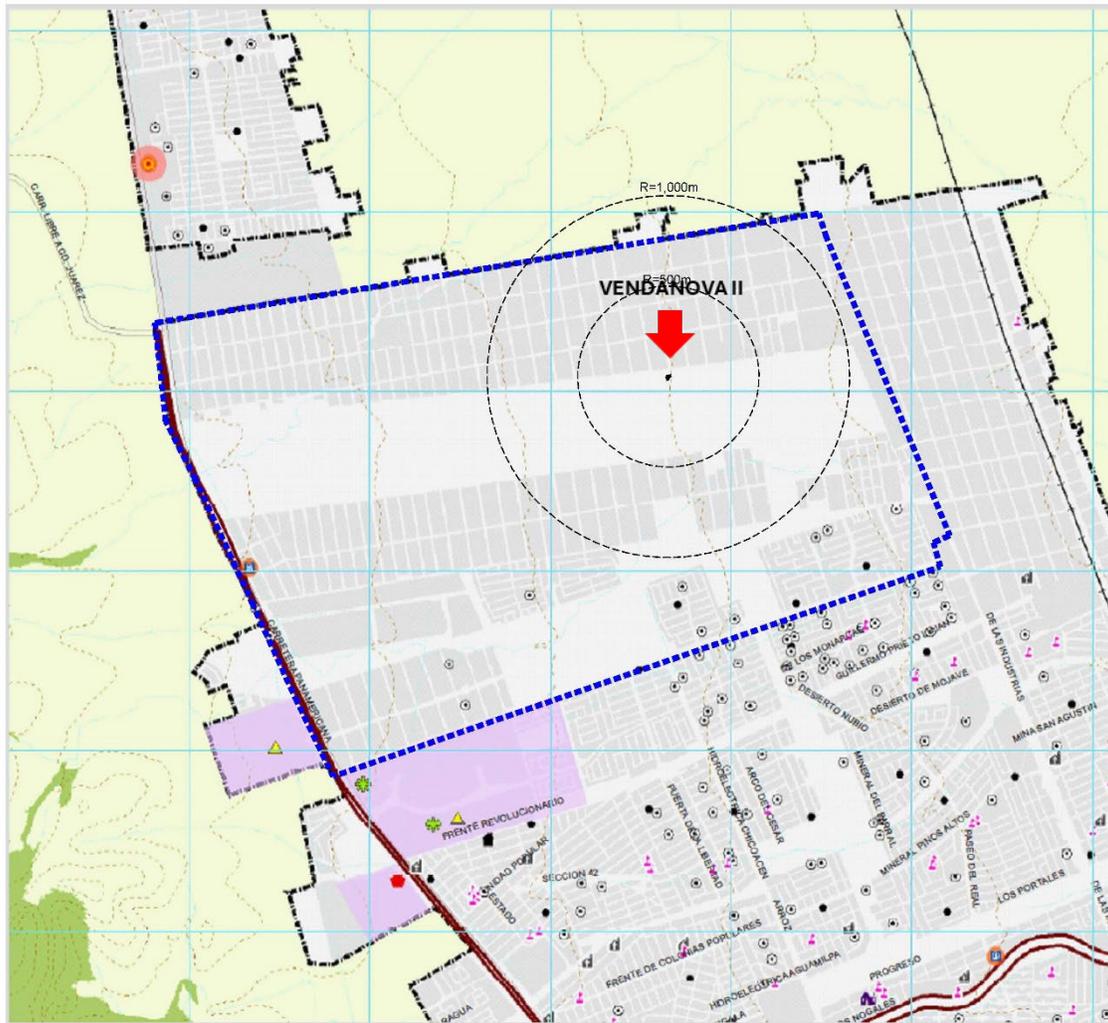


IMAGEN 150.- Ubicación de gasolineras en el área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.

Todas las instalaciones gaseras y de gasolina son establecimientos que se encuentra con un radio de salvaguarda de 150 m a áreas concentradoras de actividad por lo que no afecta significativamente el área de aplicación, considerando que estos equipamientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.

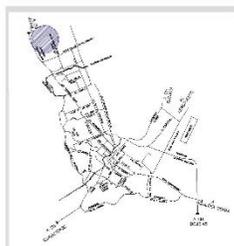
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



Actividades con Potencial de Riesgo	
<b>Industria y Servicios Urbanos</b>	<b>Comercio</b>
<b>Nivel de Riesgo</b>	
● Bajo	● Taller de Pintura
▲ Medio	● Manejo de Materiales Peligrosos
● Alto	■ Disposición de Residuos
■ Industria y Servicios Urbanos	
<b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b>	<b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b>
■ Gasolinera	■ Salvaguarda (50 m)
● Gaseras	■ Salvaguarda (100 m)
<b>Tratamiento de Aguas Residuales</b>	■ Radio de Amortiguamiento
■ Planta de Tratamiento	■ Relleno Garcibano, Planta de Tratamiento Norte, 800 m.
	■ Planta de Tratamiento Sur, 1193 m.
	■ PSMEX, 400 m.

ÁREA DE APLICACIÓN	
—	Superficie: 768.23 m <sup>2</sup>
---	LÍMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO
---	Superficie 881.79-15 ha

ESC 1:30,000



LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025  
RIESGOS  
ANTROPOGENICOS  
**PD-15**

IMAGEN 151.- Riesgo antropogénico dentro del área de estudio Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de los Riesgos Geológicos del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

En cuanto al servicio de emergencias, para dar auxilio al área de aplicación se cuenta con la estación de bomberos No 6, ubicada en el fraccionamiento Valle de San Pedro el cual si llegase a suceder alguna contingencia se tiene considerado un tiempo de acción de 11-13 min, este tiempo es solo de recorrido proporcionado por Google maps, pero al ser vehículos de emergencia el tiempo se reduce.



IMAGEN 152.- Recorrido de los servicios de emergencia. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google maps y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.



IMAGEN 153.- Estación de Bomberos No 5. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la Estación de Bomberos en la calle Valle de San Pedro.

### III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establecen los puntos fundamentales de diagnóstico y pronósticos relevantes para la autorización del cambio de uso de suelo del predio denominado **Vendanova II, localizado** en la Av. Anthony Quinn esquina con la calle Valle de Portugal, siendo el lote 36 de la manzana 44 del fraccionamiento Vendanova II etapa II con clave catastral 465-144-036, con una superficie de 768.23m<sup>2</sup>.

#### **Análisis Social y Económico**

El área de estudio ubicada en la zona suroeste de la ciudad cuenta con una superficie de aproximada de 881-79-15 has.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada una población de 16,616 habitantes según los datos proporcionados en el Censo de Población y Vivienda del año 2020 por el INEGI, en un total de 14 AGEBS Urbanas. (INEGI, 2022)

Con los datos proporcionados por el INEGI, dentro del área de estudio la población que cuenta con servicio de salud es de 15,042 habitantes. Y con relación a la educación de la población, el promedio de grado de escolaridad es de 9.83 años siendo un nivel de escolaridad bajo en comparación con el resto de la ciudad. (INEGI, 2022)

La población económicamente activa es de 8,391 habitantes con un rango de 1 a 5 salarios mínimos. (INEGI, 2022)

#### **Medio Natural**

La temperatura de la ciudad de Chihuahua es variable en las distintas épocas del año, registrando un promedio de lluvia al año de 400 mm. (CONAGUA, 2025)

La topografía del área de estudio presenta desde pendientes de planas a suaves (2-5%) lo que ayuda al desarrollo urbano, debido a la fácil instalación de infraestructura de cabecera.

Dentro del área de estudio se encuentran localizados los arroyos El Álamo, El Bajío El Álamo y el arroyo El Cuervo, en una trayectoria en sentido poniente oriente, desembocando finalmente en el río Sacramento.

#### **Medio Físico**

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas zonas habitacionales de densidades y altas (H-45, H60 y H60+), así como uso de suelo Mixto Suburbano.

Dentro del área de estudio se encuentran localizados varios fraccionamientos habitacionales como so Quintas Montecarlo (Parque Industrial Impulso), Valle del Sauco, Vistas del Sol y los fraccionamientos Vendanova I y Vendanova II. Así mismo existe una

extensión de asentamientos irregulares denominado como Granjas el Valle y Nuevo Milenio.

En canto al tema comercial la Av. Cristóbal Colon es un corredor comercial importante que se han generado zonas de este uso principalmente en la intersección de las vialidades Av. Desarrollo y Av. Los Arcos.

En cuanto a industria existen parque industriales importantes en la zona como son Parque Industrial Impulso, Parque Industrial Supra y Parque Industrial Intermex Carolinas, dentro de estos parques se encuentran localizadas varias empresas maquiladoras como son: Bell México, Nordam Aerospace Chihuahua. Otro tipo de industria son Safran Electrical & Power, S-Riki Aotmotive Hose Sales de Chihuahua, SRK -CHH, Walking Solutions, TRW, Lutron, MSC Industrial Supply Matri, por mencionar algunos.

En cuanto a equipamiento en la zona, existe un déficit importante de servicios, sin embargo, es importante señalar que dentro del área de estudio no se ha consolidado por este motivo el equipamiento más cercano es en los fraccionamientos más consolidados como al norte en Riberas de Sacramento y los fraccionamientos localizados al sur y oeste.

La estructura vial, la vialidad que da acceso es la Av. Cristóbal Colon una vialidad de primer orden que comunica a la ciudad con el norte del estado y con el sur, sin embargo, como se ha mencionado anteriormente muchas de las vialidades principales y secundarias dentro del área de aplicación no se han construido o no están consolidadas como lo propone el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

De igual forma en cuanto a la cobertura de los servicios hidrosanitarios existen deficiencias principalmente en el sanitario, esto por la falta de consolidación de los asentamientos irregulares, sin embargo, donde los fraccionamientos fueron construidos por desarrolladores de vivienda estos cuentan con todos los servicios. En cuanto al sistema eléctrico esta es una infraestructura que se encuentra bien consolidada sin embargo el tema del alumbrado público si existen zonas desprovistas de este servicio.

El área de aplicación al encontrarse dentro de un fraccionamiento regular como es el fraccionamiento Vendanova II, ya cuenta con los servicios a pie de banqueta, así mismo se tramita el dictamen técnico ante la JMAS y la factibilidad de servicio de la CFE.

### **Riesgos y Vulnerabilidad**

En cuanto a riesgos naturales el Atlas de Riesgos señala que el área de estudio no presenta riesgos geológicos debido a que las fallas y áreas de deslizamientos más cercanos están a una distancia entre 2 km en la zona oeste y no existen zonas de deslizamiento. (IMPLAN, 2009)

En cuanto a riesgos hidrometeorológicos dentro del área de estudio se encuentran localizados los arroyos El Álamo, Bajío El Álamo y El Cuervo. Sin embargo, no existen

riesgos de inundación esto debido a que no está consolidada el área sin embargo se deben de tomar encuentra la construcción de cruces, así como los proyectos de encauzamiento de los propios arroyos para evitar que con la urbanización de la zona se presentes riesgos hidrológicos. (HERNÁNDEZ, 2017)

En cuanto a riesgos antropogénicos por la existencia de varios complejos y parque industriales de la zona, si existe un riesgo importante esto debido a que varias de estas empresas están catalogadas como riesgo medio y riesgo alto. Sin embargo, pues se cuenta con los permisos y validaciones por parte de la Coordinación de Protección civil así mismo con la existencia de varias gaseras y gasolineras dentro del área de estudio, estas cuentan con la distancia suficiente de salvaguarda con relación al área de aplicación, esto en caso de que suceda algún acontecimiento o situación de riesgo, así mismo estas instalaciones cuentan con planes de contingencia vigentes por instalaciones municipales, estatales y federales. (IMPLAN, 2009)

## IV NORMATIVO

---

### IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA

#### IV.I.I. Políticas de Desarrollo.

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar y orientar estrategias, dándole claridad y precisión a los objetivos y llevar a cabo los programas que se establecen.

Las guías que encausan la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, se fundamentan en las políticas de desarrollo urbano las cuales fueron producto de los talleres de planeación participativa.

**El crecimiento integral y continuo de la ciudad** tiene como fin atender las demandas de crecimiento territorial en los próximos años se planea la incorporación de superficies al desarrollo urbano y crecimiento al interior de la mancha urbana, esto mediante la utilización de vacíos urbanos haciendo congruente el crecimiento y planear adecuadamente infraestructura, equipamiento y demás servicios. Para el crecimiento de la ciudad se promueve un modelo de ciudad compacta y más densa aprovechando la infraestructura ya existente, evitar la movilidad de grandes distancias y dotar de suelo y vivienda en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales.

Homogenizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.

**La diversificación y mezclas de uso de suelo** es una política en la que la combinación de los usos de suelos en donde conviven en un mismo espacio urbano genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias y accesibles, generando comunidades diversas.

La segregación de los usos es producto de proteger las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano.

Para poner en práctica esta política se debe de acompañar de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en relación con la vivienda.

Por lo que **la política de mitigación de riesgos** implica identificar los riesgos tanto naturales como antropogénicos y se emprendan acciones preventivas como planes de contingencia, obras de infraestructura, limpieza y mantenimiento de arroyos, normas claras y reubicación de asentamientos irregulares en riesgo.

El municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en los primeros lugares de competitividad a nivel nacional esto por el importante desarrollo económico y se considera como una de las mejores ciudades para invertir, pero presenta retos importantes, como es generar más oportunidades de empleos ofrecer una mejor calidad de vida y creación de más empresas.

Por lo que la **política de desarrollo económico y la competitividad** han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciativas que a través de un ejercicio de planeación participativa con los principales grupos organizados de la sociedad Chihuahuense.

El crecimiento económico debe de basarse en las políticas del desarrollo sostenible incorporando la tradición y el potencial productivo y la iniciativa de la propia gente que es el mejor capital con que se cuenta.

#### **IV.I. II. Usos de Suelo**

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala al centro urbano como principal polo de actividades en la ciudad y se identifican incipientes polos de concentración de actividades en todos sus subcentros.

Se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicio y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías. Corresponde a una estrategia para diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes, para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

En la zonificación secundaria se identifica el uso propuesto con un color y la intensidad del mismo con la cual es factible a desarrollar dicho uso, por lo que se deberá de consultar en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su mapa de Zonificación Secundaria.

Dentro del área de estudio se encuentran ubicados usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios, mixtos, industrial, recreación y deporte, así como equipamiento urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 7a Actualización, define al área de aplicación con uso de suelo Habitacional H-60+.

La compatibilidad de los usos de suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 7ª actualización.

#### **IV.I.III. Vialidad**

La accesibilidad es un punto detonante de intercambio entre diversos sectores de la ciudad, ella acerca distancias y eficientiza los costos de transporte, al tiempo que evita pérdidas de energía y tiempo además de reducir el congestionamiento vial.

En el apartado de vialidad, el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, plantea una serie de vialidades primarias y secundarias, propuestas para optimizar la red vial del área urbana.

El área de aplicación se conecta mediante una Av. Anthony Quinn o la calle Valle de Portugal las cuales conectar con la Torres Gemelas para después incorporarse por la Av. Paseo del Real y luego la Av. Desarrollo que conecta con la Av. Cristóbal Colon conectando con el resto de la ciudad.

#### **IV.I. IV. Infraestructura.**

La infraestructura de agua potable en la ciudad se tiene un déficit entre la extracción y la recarga de los acuíferos por lo que la JMAS realiza acciones importantes como la sectorización de la red de suministro esto para mejorar el funcionamiento hidráulico de la red, facilitar la reducción y control de pérdidas volumétricas, e identificación de conexiones clandestinas con mayor facilidad.

Dentro del área de estudio se encuentra localizados varios pozos que dan servicio a la zona, los cuales están conectados al acueducto El Sauz Encinillas. El área de aplicación cuenta con servicio de agua potable ya que se encuentra localizado dentro del fraccionamiento Vendanova II etapa II, el cual cuenta con la autorización de la JMAS para dotar de servicio a este predio. Así mismo se cuenta con Dictamen Técnico de la JMAS para el cambio de uso de suelo.

La infraestructura de alcantarillado sanitario en la ciudad presenta un déficit importante esto debido a la falta de consolidación de los asentamientos irregulares localizados en la zona, sin embargo, al igual que con la infraestructura de agua potable al ubicarse dentro de un fraccionamiento promovido por un desarrollador de vivienda este cumple con todos los lineamientos emitidos por la JMAS para el desalojo de aguas residuales.

En cuanto a energía eléctrica el área de aplicación cuenta con factibilidad de servicio, si como la instalación de baja tensión dentro del fraccionamiento Vendanova II en donde incluye las instalación de este predio solo para que se realice el contrato ante la CFE para la colocación del medidor.

## **IV.II. OBJETIVOS GENERALES**

El objetivo general del presente documentos es generar un instrumento técnico de planeación para la realización de una modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua; Visión 2040 en el cual se genere el cambio de uso de suelo de un predio con uso de suelo H 60+ a uso de suelo Comercio y Servicios.

Los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 es que se establezcan la congruencia entre los planes y programas y la acción institucional, lo que aunado a una normatividad y legislación en materia de urbanismo que operen en base a una homologación de los instrumentos locales.

Puntualmente los objetivos generales del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 son:

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Estructurar a partir de centralidades, al conformar subcentros, reforzar la presencia y conectividad del espacio público y reactivar el centro histórico.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

## **IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES**

### **IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo**

Evaluar técnicamente las posibilidades de desarrollo y la utilización ordenada del suelo en congruencia con el medio construido, con el propósito de incrementar la densidad urbana y potenciar la capacidad económica y la diversificación del subcentro sur poniente.

Realizar una regulación de suelo promoviendo un modelo de ciudad más compacta aprovechando la infraestructura que cuenta la zona.

### **IV.III. II. Vialidad**

La ciudad de Chihuahua ejerce una fuerte atracción de viajes hacia los municipios vecinos generando problemas de saturación sobre vialidades regionales de acceso en horas determinadas por eso se propone la consolidación de una estructura vial periférica que vincule importantes sectores.

#### **IV.III.III. Actividades productivas.**

Promover las áreas concentradoras de empleo para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que se generen en la ciudad, ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercial y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Dotar a la zona de equipamiento necesario para el desarrollo de las actividades económicas y establecer política de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

#### **IV.III. IV. Vivienda**

Crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a una vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos hacia la producción y financiamiento de vivienda sustentable.

#### **IV.III. V. Aspectos sociales**

Abordar los polígonos de mayor pobreza de la ciudad, con estrategias que incluyan; territorio, empleo, servicios sociales de mejoramiento y dignificación en polígonos de pobreza.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

#### **IV.III.VI. Infraestructura**

Aumentar la capacidad de la infraestructura instalada en zonas estratégicas para hacer posible la consolidación e intensificación de los usos del suelo, así como el fortalecimiento y mantenimiento de la infraestructura existente.

Implementación de energías alternativas y seguras para reducir el gasto ecológico y económico en el consumo de agua y energéticos. Construir la infraestructura necesaria para el eficiente aprovechamiento del agua pluvial en la ciudad.

Coordinar el crecimiento urbano en función de la extensión de las redes de cabecera de los servicios básicos.

#### **IV.III.VII. Medio Ambiente**

Regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, se deberá de planear y gestionar los recursos naturales con la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno y sociedad.

Promocionar una cultura de salud ambiental, respeto hacia el medio ambiente y la protección al agua aire y suelo.

#### **IV.III. VIII. Administración y Gestión**

Constituir un marco normativo congruente en sus diferentes niveles que incentiven el cumplimiento de la estrategia del Plan y facilite la administración del mismo.

Establecer como eje rector de la normatividad la sostenibilidad urbana y la calidad de vida para que el marco jurídico adquiera carácter humano y responsable.

Promover una planeación urbana participativa propositiva e informada entre la población y los diferentes actores del desarrollo urbano.

### **IV.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040**

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 propone incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda. Y el reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, reduciendo, por un lado, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, por el otro, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiese tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.

#### **IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo**

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, establece los usos y destinos de predios en las áreas de crecimiento propuestas en la zonificación primaria; reconoce y asigna uso y destinos en la mancha urbana actual y aplica políticas de mejoramiento. En las zonas de preservación, así como algunos usos de desarrollo controlado.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias.

En la zona urbana actual, se plantea la consolidación de la mancha urbana actual mediante una política de densificación, ocupando grandes y pequeños baldíos. El Plan de Desarrollo reglamenta para la zona urbana actual usos generales agrupados por su afinidad.

Para efectos de normatividad de dosificación de usos de suelo quedará sujeto a la descripción de la siguiente tabla.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

IMAGEN 154.- Dosificación de uso de suelo y normatividad Usos Especiales y No Habitacionales Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 7ª actualización.

#### IV.IV. II. Secciones Viales.

Para lograr una adecuada estructuración de la vialidad existente, se plantea la consolidación de anillos periféricos y vialidades radiales que los unen, dándoles la continuidad necesaria para cumplir con este fin y estableciendo las restricciones convenientes para la creación de la red vial requerida en la zona urbana actual.

Es necesario el establecimiento de acciones para mejoramiento operativo y físico, especialmente en los nodos o intersecciones y evitar congestionamientos viales ya que esta oferta o demanda de productos se ubica en una zona de la ciudad no abarrotada y de fácil acceso para la población en general.

#### IV.IV.III. Estructura Urbana

En cuanto a la estructura urbana que se propone se constituye de cuatro tipos de centralidades divididos en estos cuatros componentes debido a su nivel de servicios, centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito y centros de barrio.

Cada uno de los cuatro componentes contendrá centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se ha de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente.

El área de estudio se encuentra ubicado en el área de influencia del subcentro Norte

#### IV.IV. IV. Objetivos.

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta privilegiando los predios baldíos ubicados dentro del casco urbano.

Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

## IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL)

### IV.V.I. Equipamiento Urbano

Los elementos que constituyen el equipamiento se han organizado en subsistemas que facilitan el análisis, comprensión y manejo de los lineamientos y criterios que respaldan y regulan su dotación.

Para facilitar su manejo y comprensión el equipamiento urbano se ha clasificado en grupos homogéneos por tipo de actividad o servicio, mismos que se complementan y apoyan entre sí para contribuir al desarrollo integral individual, familiar y comunal.

Se deberá de hacer el cálculo para cubrir las necesidades de la población tomando en cuenta los elementos existentes y queridos para los diferentes grupos de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, administración pública y servicios.

### IV.V. II. Vialidad

El criterio para el diseño y funcionamiento adecuado de las vialidades actuales y propuestas se estructuran sus características de acuerdo a la jerarquía de cada una de ellas.

Diseño de Vialidades				
Características	Vía Regional	Vía Primaria	Vía Secundaria	Vía Local
Población a Servir	Nivel Urbano Regional	Nivel Urbano	Nivel Distrital	Nivel Local
Velocidad de Proyecto	70 - 110 Km / Hr	50 - 70 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 50 Km / Hr
Velocidad de Operación	55 - 80 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 55 Km / Hr	15 - 45 Km / Hr
No. de Carriles por Sentido	Central 3-5 Lateral 2-3	Central 2-4	Central 1-2	Central 1
Ancho de Carriles	3.50 - 3.65 m	3.30 - 3.65 m	3.00 - 3.30 m	3.00 m
Ancho Carriles	N.P	2.50 m	2.50 m	2.50 m
Ancho de Banquetas	2.00 m	2.50 - 6.50 m	2.50 - 5.00 m	2.00 - 4.50 m
Derecho de Vía	50.00 - 100.00 m	1 Sentido 20.00 m Mín 2 Sentidos 30.00 m Mín	20.00 - 30.00 m	12.00 - 15.00 m
Separación entre Vías	3000 m Mín	800 - 2000 m	200 - 600 m Mín	50 - 100 m Mín
Pendiente Longitudinal	Tramo Largo 4% Tramo Corto	Tramo Largo 5% Tramo Corto	Tramo Largo 8%	Tramo Largo 12 - 15 %

IMAGEN 155.- Manual de proyecto geométrico de carreteras de la SCT. Fuente: Secretaria de Comunicaciones y Transportes, tabla de Diseño de Vialidades.

## **IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

### **IV.VI. I. Zonificación**

ARTICULO 13.- Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.  
(H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

ARTÍCULO 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento del suelo en los centros de población.

Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 37 de esta Ley, los datos relativos a las autorizaciones, licencias y permisos en que intervengan, así como las inversiones y proyectos en la materia, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

#### **IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico**

ARTÍCULO 59. Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

ARTÍCULO 60. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

#### **IV.VI.III. Infraestructura**

ARTÍCULO 116. Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o a servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos correrán a cargo de sus promotores y de las personas propietarias o poseedoras de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate correrán a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.
- II. En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.
- III. En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.
- IV. Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

Los fraccionadores, promotores o promoventes, al solicitar las autorizaciones de sus proyectos, convocarán a los operadores privados de redes de infraestructura, a incluir sus proyectos con los requeridos por los reglamentos correspondientes; en caso de que los operadores privados no deseen participar desde el inicio de la solicitud de autorización y de las obras de urbanización promovidas, este notificará acerca de esta decisión a la autoridad correspondiente para que esta a su vez los convoque a participar.

En caso de que los operadores privados decidan construir sus obras de infraestructura o equipamiento, posteriormente al inicio, durante el proceso o conclusión de las obras efectuadas por el fraccionador, promotor o promovente, las obras deberán efectuarse de forma subterránea; la autoridad establecerá las condiciones necesarias para que estas sean llevadas a cabo sin daños y perjuicios a las obras ya construidas y se conserve el estado físico e imagen del desarrollo en cumplimiento también a los reglamentos vigentes. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

Artículo 283. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

#### **IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos**

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente. (H. CONGRESO DEL ESTADO , 2022)

Artículo 261. Los conjuntos urbanos deberán promover la intensidad del uso del suelo, con más de un uso y contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto mismo y el entorno inmediato. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

Artículo 262. Los municipios deberán promover la constitución de conjuntos urbanos, a través de incentivos urbanos y fiscales. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

Artículo 264. Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban realizarse en los conjuntos urbanos, se deberán observar las disposiciones de esta Ley, el instrumento de planeación en donde esté situada la acción urbanística, la reglamentación municipal y demás normas aplicables.

I.-Habitacional urbano

II.-Habitacional suburbano o rural

III.- Comercial y de servicios

IV.- Industriales

V.- De cementerios o Parques Funerarios (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

#### **SECCIÓN CUARTA**

#### **DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

Artículo 242. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

#### **IV.VI. V. Lotes y áreas de donación**

Artículo 267. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Artículo 268. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

- I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.
- II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.
- III. Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

#### **IV.VI.VI. Vialidad**

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

- I. Banqueta: 2.50 metros.
  - II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
- (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

Artículo 134. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso. (CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 2021)

## **IV.VII. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

### **IV.VII. I. Gestión ambiental**

Artículo 10.- El Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley, con el propósito de establecer acciones y actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 11.- Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 12.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 13.- En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 14.- Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras Leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

#### **IV.VII. II. Política ambiental**

Artículo 26.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad; de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones;
- V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. Los recursos naturales renovables deben utilizarse de manera que se asegure su óptimo aprovechamiento y el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;
- VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;
- VIII. La coordinación entre distintos niveles de Gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;
- IX. Los sujetos principales de la concertación ecológica son los individuos, los grupos y organizaciones sociales. El propósito de la concertación de acciones ecológicas es reorientar la relación entre las actividades del desarrollo, la sociedad y la naturaleza;
- X. En el ejercicio de las atribuciones que las Leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general, inducir las acciones de

los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;

XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población;

XIII. Es interés del Estado que las actividades que se lleven a cabo dentro de su territorio y en aquellas zonas de su jurisdicción, no afecten el equilibrio ecológico internacional o nacional;

XIV. Las autoridades competentes, en igualdad de circunstancias ante los demás Estados, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 27.- La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental;

II. Ordenamiento ecológico;

III. Criterios ambientales en la promoción del desarrollo;

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos;

V. Evaluación del impacto ambiental;

VI. Normas Técnicas Ecológicas Estatales;

VII. Investigación y educación ambientales; e

VII. Información y vigilancia (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

#### **IV.VII.III. Planeación ambiental**

Artículo 28.- En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberá ser considerado la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 29.- En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 30.- De conformidad con lo establecido en esta Ley, en la Planeación del Estado de Chihuahua y en las demás disposiciones legales sobre la materia, la Secretaría formulará el Programa Estatal de Ecología. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

La Secretaría vigilará su aplicación y su actualización se realizará a través de foros de consulta, en coordinación con el Consejo Estatal para la Protección del Ambiente y el Desarrollo Sustentable. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

#### **IV.VII. IV. Ordenamiento Ecológico**

Artículo 31.- El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal;
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo;
- IV. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;
- V. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local;
- VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas;
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;
- VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.  
(H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 32.- Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas;
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes; y
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 33.- El ordenamiento ecológico regional se formulará en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la Federación, y hará énfasis en aquellos aspectos que contribuyen a restablecer y preservar el equilibrio ecológico en el territorio de la Entidad. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

#### **IV.VII. V. Criterios Ecológicos**

Artículo 34.- En la planeación y realización de acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, que se relacionen con la promoción del desarrollo sustentable de la Entidad, se observarán los criterios ecológicos que establezcan esta Ley y demás disposiciones que de ella emanen. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 35.- Para efectos de la promoción del desarrollo, y a fin de orientar e inducir con un sentido ecológico la acción de los particulares y grupos sociales de la Entidad, se considerarán los siguientes criterios:

- I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;
- II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;
- III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;
- IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;
- V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y
- VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

#### **IV.VII.VI. Impacto Ambiental**

Artículo 41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 42.- Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Obra pública estatal;
- II. Caminos rurales;
- III. Zonas y parques industriales;
- IV. Exploración, extracción y procesamiento de minerales o sustancias no reservados a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a las componentes de los terrenos;
- V. Desarrollos turísticos estatales y privados;

- VI. Instalación de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales y de residuos sólidos no peligrosos;
- VII. Las obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público o para el aprovechamiento de recursos naturales no reservados a la Federación;
- VIII. La instalación y funcionamiento de industrias, salvo en los casos de competencia federal conforme a la Ley General u otras disposiciones legales aplicables;
- IX. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- X. Hospitales y establecimientos donde se realicen actividades riesgosas;
- XI. Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción federal;
- XII. Las demás obras y actividades señaladas en el reglamento respectivo, en donde se estipule que habrán de requerir evaluación de impacto ambiental.

La Secretaría comunicará sus resultados a las autoridades municipales que corresponda, en los supuestos de las fracciones anteriores, para que las apliquen en el desempeño de sus funciones propias. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 43.- Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Zonas y parques industriales;
- II. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- III. Las demás a que se refiera esta Ley. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 44.- Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación;
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental;
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos; y
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 45.- Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, los interesados deberán presentar una manifestación de impacto ambiental con un resumen ejecutivo de la misma, la cual en su caso y a juicio de la Secretaría, deberá ir acompañada, en los formatos establecidos, de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistentes en las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente.

No se requiere la presentación de dicha manifestación cuando se acredite haber presentado la manifestación en materia federal a que se refiere la Ley General, que contenga la información anterior.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en el ordenamiento ecológico local y en los programas de desarrollo urbano, ni de aquéllas que carezcan de carta de zonificación expedida por el municipio. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 46.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental y satisfechos los requerimientos formulados por la autoridad competente, estará disponible a la sociedad, de tal forma que cualquier persona pueda solicitar información o consultar el resumen ejecutivo, acreditando desde luego, el interés correspondiente.

Los interesados en mantener alguna parte de la información en forma privada deberán señalar claramente a la autoridad competente, a través de un apartado dentro del documento, aquella información que constituya un secreto tecnológico, y que de hacerse público pudiera afectar derechos de propiedad industrial o intereses lícitos de índole mercantil. En tal caso, la información deberá ser presentada con su resumen ejecutivo de manera que lo que tenga trascendencia para el medio ambiente o la salud pública pueda ser examinado sin perjuicio para el interesado.

En el caso de que la Secretaría requiera de información adicional al interesado para poder evaluar la manifestación de impacto ambiental, y ésta no la proporcione en el término indicado por la Dependencia, se tendrá por no interpuesta su solicitud de autorización de impacto ambiental, sin que se emita la evaluación de la misma. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados;
- II. Negar dicha autorización;
- III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos. Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de

seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

La Secretaría, con el auxilio de los Gobiernos Municipales que correspondan, supervisará durante la regularización y operación de las obras autorizadas, ya sea condicionada o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 48.- En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 49.- La Secretaría establecerá un Registro Estatal de Prestadores de Servicio, en el que deberán inscribirse todos aquellos interesados en realizar evaluaciones del riesgo ambiental, presentando una solicitud con la información y los documentos que acrediten el nivel técnico y académico, en los términos que el reglamento respectivo establezca.

Para verificar la capacidad y aptitud de los prestadores de servicios para realizar las manifestaciones de impacto ambiental y los estudios de análisis de riesgo, la Secretaría podrá practicar las investigaciones necesarias. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 50.- La resolución a que se refiere el artículo 47, fracciones I y III, será requisito para la expedición del certificado de uso de suelo y permiso de construcción. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 58.- Con arreglo a las disposiciones de este Título, cada ayuntamiento, con el apoyo del Comité Municipal de Ecología, formulará y aprobará los principios, medios y fines de su política ecológica municipal. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

Artículo 59.- Una vez aprobada, el Presidente Municipal difundirá ampliamente la política ambiental entre los habitantes del municipio. (H. CONGRESO DEL ESTADO, 2018)

## **IV.VIII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

### **IV.VIII.I. Usos Reservas y Destinos**

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con

finés de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso. (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I.-Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

II.-Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

III.-En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo al Plan;

IV.-Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua;

V.-Los corredores urbanos son las áreas de influencia de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa: (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

#### **IV.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos**

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo.

Para la revisión y autorización de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán presentar un anteproyecto preliminar del conjunto con solución de la estructura vial, además del plano del contexto y proyecto geométrico con su relación y especificación de áreas correspondientes, levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, propuesta de nomenclatura de calles y nombre del fraccionamiento, factibilidades de servicio de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada emitida por la JMAS así como de suministro de energía eléctrica por la CFE, y presentar la acreditación de propiedad y personalidad. Será atribución de la Comisión de Regidores en materia de desarrollo urbano sostenible y nomenclatura, otorgar autorización para obras de movimiento de terracerías, una vez aprobado el anteproyecto de lotificación.

El proyecto ejecutivo deberá ser integrado por los planos y documentos que a continuación se señalan, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra ante la Dirección, en original y copia en archivo digital:

Paquete A.- Documentación Oficial. - Deberá de presentar los documentos relacionados con constancias, certificados y factibilidades de los diferentes organismos relacionados con los servicios y planeación del desarrollo urbano.

Paquete B.- Proyecto Ejecutivo. - Ingenierías, planimetrías, altimetrías y estudios técnicos.

Paquete C.- Memoria Técnica Descriptiva. - Descripción de la lotificación, así como estudios y presupuestos.

Paquete D.- Documentación Legal. - Acreditaciones y certificados, así como reglamentos internos.

Paquete E.- Documentos Opcionales. - Documentos legales y técnicos específicos para el desarrollo.

Recibida la solicitud y documentos anexos la Dirección dispondrá de diez días hábiles para emitir el dictamen técnico correspondiente, de acuerdo a los planes de desarrollo urbano y los decretos sobre provisiones, usos, reservas y destinos. Cuando la información proporcionada así lo permita, de requerirse datos adicionales o correcciones, lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la corrección efectuada. (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

#### **IV.VIII.III. Infraestructura**

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho; (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

#### **IV.VIII. IV. Equipamiento Urbano**

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;

II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;

III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;

- IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;
- V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total, y
- VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total. (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

#### **IV.VIII.V. Condominio**

Artículo 93. Los condominios se dividen en áreas privativas, áreas comunes y áreas comunes de uso restringido.

- I. Las áreas privativas son aquellas de propiedad exclusiva del condómino;
- II. Las áreas comunes son aquellas cuya propiedad es común al conjunto de condóminos y que debe permanecer indivisa, y de uso general para los mismos, y
- III. Las áreas comunes de uso restringido son aquellas cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos. (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

#### **IV.VIII.VI. Vía Pública**

Artículo 102.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en los planos de la ciudad de Chihuahua, en los planes de desarrollo urbano, en los planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.

Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trata. (H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2013)

### **IV.IX. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027**

El Plan Estatal de Desarrollo se encuentra estructurado para dar cumplimiento a la visión del gobierno y del tipo de estado deseado.

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua 2022-2027 el eje rector que se aplicaría a la presente propuesta de modificación es el eje 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.

#### **EJE 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.**

Objetivo Estratégico del Eje: Lograr un entorno económico competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región, que propicie la generación de oportunidades de empleo de calidad con una alta inclusión en todos los sectores productivos y regiones del estado.

#### DESARROLLO Y CRECIMIENTO DE MICROS, PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (MIPYMES)

Fomento al desarrollo y escalamiento de micros, pequeñas y medianas empresas

##### **Objetivo específico:**

Contribuir en incrementar el crecimiento desarrollo y competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas comerciales a través de la permanencia en el mercado

##### **Estrategia:**

Mejorar los servicios para la creación de nuevas empresas

##### **Línea de acción**

- 1.- Mejorar la gestión para el registro de signos distintivos para productos y servicios chihuahuenses ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI).
- 2.- Mejorar la atención a las y los usuarios para la apertura de nuevas empresas a través del SARE.

#### ECONOMIA SOCIAL

Economía Social Solidaria

##### **Objetivo específico:**

Fortalecer e impulsar proyectos de economía social solidaria que contribuyan a una distribución equitativa y equilibrada de los recursos productivos y las capacidades individuales y colectivas que generen un beneficio colectivo por medio de la rentabilidad económica.

##### **Estrategia:**

Impulsar el financiamiento a los organismos del sector social de la económica

##### **Línea de acción:**

- 1.- Facilitar la gestión e incremento el financiamiento para organismos y/o asociaciones del sector social de la económica.

##### **Estrategia:**

Brindar capacitación técnica y empresarial a los organismos del sector social de la economía.

##### **Líneas de Acción**

- 1.- Impulsar la capacitación técnica y desarrollo de talentos en organismos y/o asociaciones del sector social de la económica.

**Estrategia:**

Facilitar la gestión para la constitución de organismos del sector social de la economía.

**Líneas de Acción**

1.- Implementar programas y mecanismos que faciliten la creación y constitución de organismo del sector social de la economía. (GOBIERNO DEL ESTADO, 2022)



IMAGEN 156.- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027. Fuente: Congreso del Estado de Chihuahua (<https://www.congresochihuahua2.gob.mx/biblioteca/iniciativas/archivosIniciativas/17946.pdf>)

**IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027**

Actualmente estamos en el inicio de la administración municipal en el periodo del 2024-2027, por lo que se encuentra en proceso de elaboración del Plan Municipal de Desarrollo el cual inicia consulta ciudadana el 23 de octubre del presente año.

El plan establece estrategias, líneas y acciones prioritarias para la ciudadanía y objetivos para el desarrollo integral del municipio para los próximos 3 años.

Se cuenta con 5 ejes que son los que se desarrollaran:

1. Mas seguridad paz y tranquilidad para tu familia
2. Mas ingreso y prosperidad para todas y todos
3. Mas calidad de vida para ti y tu familia
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad
5. Gobierno que escucha y resuelve gobierno eficaz y eficiente.

Hasta no contar con la autorización y publicación del Plan Municipal de Desarrollo se podrá definir en cuál de los 5 ejes antes señalados se incluirá el presente cambio de uso de suelo, por lo que se sigue considerando el actual Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, que a continuación se menciona.

**Eje Rector 2: Mas ingresos y prosperidad para todos****Objetivo 2.1:**

Fortalecer el ecosistema económico local para emprendedores, apoyando el crecimiento de micro y pequeñas empresas a través de financiamientos.

### **Estrategia**

2.1.2 Impulsar el emprendimiento en los sectores más vulnerables de la sociedad.

2.1.5.1 Establecer una oficina o punto de enlace para la promoción de exportaciones de productos chihuahuenses.

### **Objetivo 2.2**

Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales a mercados de mayor valor agregado.

Reto 22: Creación de un micro parque para la incubación de empresas.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Reto 24: Mantener el municipio dentro de las primeras cinco posiciones del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

### **Estrategia**

2.3.1 Atraer Inversiones productivas en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

#### Líneas de acción

2.3.1 Atraer Inversiones productivas en sectores de alto valor y enfoque sustentable

2.3.1.2 Consolidar el Banco del Suelo Chihuahuense, para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

### **Estrategia**

2.3.1 Atraer Inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

#### Líneas de acción

2.3.1.1 Atraer inversiones productivas en sectores de alto valor y enfoque sustentable

2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua, para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

### **Estrategia:**

2.3.2 Fortalecer la Integración de las empresas locales en cadenas de valor.

Líneas de acción

2.3.2.1 Impulsar la Alianza para el Desarrollo de Proveedores (ADP) para fortalecer la proveeduría estratégica local de las empresas IMMEX.

2.3.2.2 Priorizar la Inclusión de proveedores locales en las contrataciones gubernamentales

**Estrategia:**

2.3.3. Incrementar la creación de empleos de calidad y mejor remunerados, Impulsando el desarrollo de sectores productivos estratégicos.

Líneas de acción

2.3.3.1 Gestionar la creación de un micro parque industrial con espacios subsidiados para la incubaciones, capacitación y asesoría de la industria estratégica chihuahuense.

**Objetivo 2.5**

Facilitar la creación de nuevas empresas en el municipio

Reto 27: Garantizar la apertura de negocios de bajo y medio riesgo en un máximo de 24 horas hábiles

**Estrategia**

2.5.1 Agilizar los proceso para la apertura de negocios

Líneas de acciones

2.5.1.1 Mejorar la facilidad y rapidez para abrir y operar nuevas empresas en el municipio

2.5.1.2 Impulsar la competitividad de las pequeñas y medianas empresas con la creación de instrumentos de apoyo enfocados en la digitalización, automatización e integración de inteligencia artificial de sus procesos y productos. (MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, 2025)

# **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO**

***Chihuahua, la más competitiva***



IMAGEN 157.-Plan Municipal de Desarrollo 2022-2027. Fuente: Anexo al Periódico oficial fecha 25 de enero del 2025.

## V ESTRATEGIA

El objetivo principal del presente estudio de planeación es el cambio de uso de suelo de un predio localizado en un uso habitacional H-60+ el cual se encuentra localizado en la Av. Anthony Quinn esquina con Valle de Portugal, siendo el lote 36 de la manzana 44 del fraccionamiento Vendanova II etapa II, ubicado al norte de la ciudad con una superficie de 768.23 M2

La propuesta de cambio de uso de suelo es a Comercio y Servicio, actualmente no se cuenta con un giro definido que se estará estableciendo, ya que se pretende vender este predio. Sin embargo, debido a la tabla de compatibilidades existen varias propuestas a desarrollarse. Gracias a la ubicación y dimensiones del predio el propietario ve la necesidad de plantear el cambio de uso de suelo para establecer comercio que favorezca a la zona la cual como se ha mencionado anteriormente está en proceso de consolidación y es necesario el servicio a los nuevos desarrollos que se están construyendo como es el fraccionamiento Vendanova I y Vendanova II.

### VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO

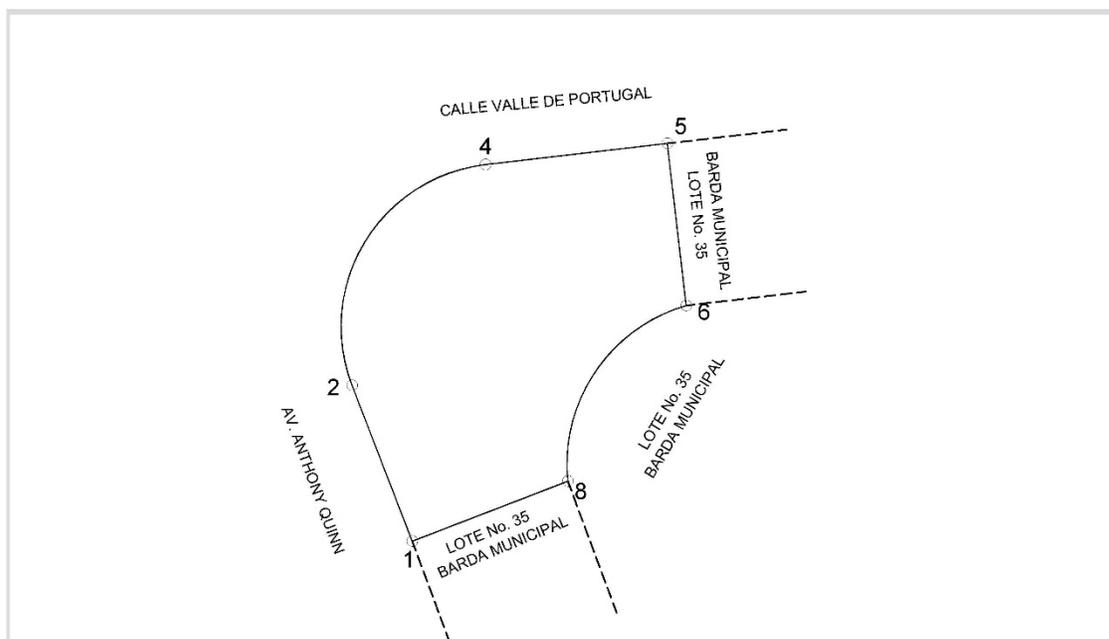


IMAGEN 158.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C.



IMAGEN 159.- Uso de suelo área de aplicación. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

## V.I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia es la parte esencial del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, donde se realiza la propuesta del diseño de la ciudad, considerando un estatus actual bajo una normatividad integral para generar acciones programadas para un conjunto de actores con responsabilidad humana y social.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 ha establecido los lineamientos para la ciudad para la aprobación de planes parciales, proyectos maestros, proyectos urbanos, así como edificaciones, los cuales deben de cumplir con los elementos cuantitativos basados en criterios señalados principalmente en el Reglamento de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.).

La propuesta que plantea el presente instrumento está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando y plantea la necesidad de modificar el uso de suelo de Habitacional H-60, para convertirlo en uso de suelo Comercio y Servicio, para la mezcla y mixtura de usos de suelo principalmente en desarrollos de nueva creación y en zonas en donde no se encuentra consolidados, pero si presenta vivienda de media y alta densidad.

El desarrollo que en este documento se presenta para cambio de usos de suelo contar con un uso de suelo de **Comercio y Servicios** dentro de un fraccionamiento de nueva creación esto para tener una oferta de predios para que se establezcan diferentes giros comerciales.

### V.I.I. Modelo de Desarrollo

La ciudad de Chihuahua tiene como objetivo el potencializar su desarrollo y difundirlo a sus regiones circunvecinas, Chihuahua, como ciudad moderna debe crecer armónicamente en sus aspectos físico, social, económico, cultural y ambiental, con la misma dinámica de una urbe progresista contando con instrumentos actualizados de planificación.

### V.I. II. Núcleos de Actividad

Los núcleos de actividad de los habitantes del área de estudio constan de las características de movilidad y seguridad, como es en los centros de trabajo, los planteles educativos, los servicios de salud, las plazas comerciales, los corredores urbanos, los lugares de recreación, las zonas deportivas y los sitios culturales, estos puntos de concentración humana son espacios amables al contar con un diseño urbano funcional.

### V.I.III. Descentralidad

La descentralidad urbana es un fenómeno inducido para lograr un equilibrio en las actividades humanas reflejándose en el funcionamiento de la ciudad. Establecer centros

de trabajo en el área de estudio facilita la descentralización del centro y fomenta el desarrollo de zonas residenciales, eliminando la necesidad de que los trabajadores viajen largas distancias hacia sus lugares de trabajo.

#### **V.I. IV. Industria y Desarrollo**

El sector industrial puede generar oportunidades laborales para los residentes locales con el respaldo de inversiones privadas y apoyos gubernamentales. Esto se logra mediante una política de crecimiento económico y espacial ordenado, que acerca los elementos de la estructura urbana a través de la planificación y el diseño urbanos.

#### **V.I.V. Transporte Público**

El Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible considera un modelo funcional de sistema integrado de transporte público, una ruta troncal y rutas alimentadoras que circunscriben a los asentamientos humanos en el área de estudio lo que permite su integración a la mancha urbana mediante esta estructura vial. Sin embargo, este es deficiente esto debido a la falta de más rutas para que sea más el área que abarque este servicio, así como más número de camiones para las rutas actuales, esto para que será más rápido el servicio a los habitantes.

### **V.II. POLITICAS DE DESARROLLO**

#### **V.II.I. Mejoramiento**

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana que se está dando en la zona, sur poniente, generando desarrollo y nuevas zonas destinadas a actividades productivas, sin afectar los usos colindantes.

#### **V.II. II. Consolidación**

Propiciar la conservación urbana de la zona, al aprovechar la infraestructura y el equipamiento instalado.

### **V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

La zonificación primaria tiene como función el ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de la ciudad, la zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas.

La zonificación primaria define el aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres

distintos tipos de zonas (zona U ya urbanizada, zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la preservación ecológica).

El área de estudio se encuentra ubicada en la zona U o área urbanizada de acuerdo con el análisis realizado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos y autorizaciones correspondientes.

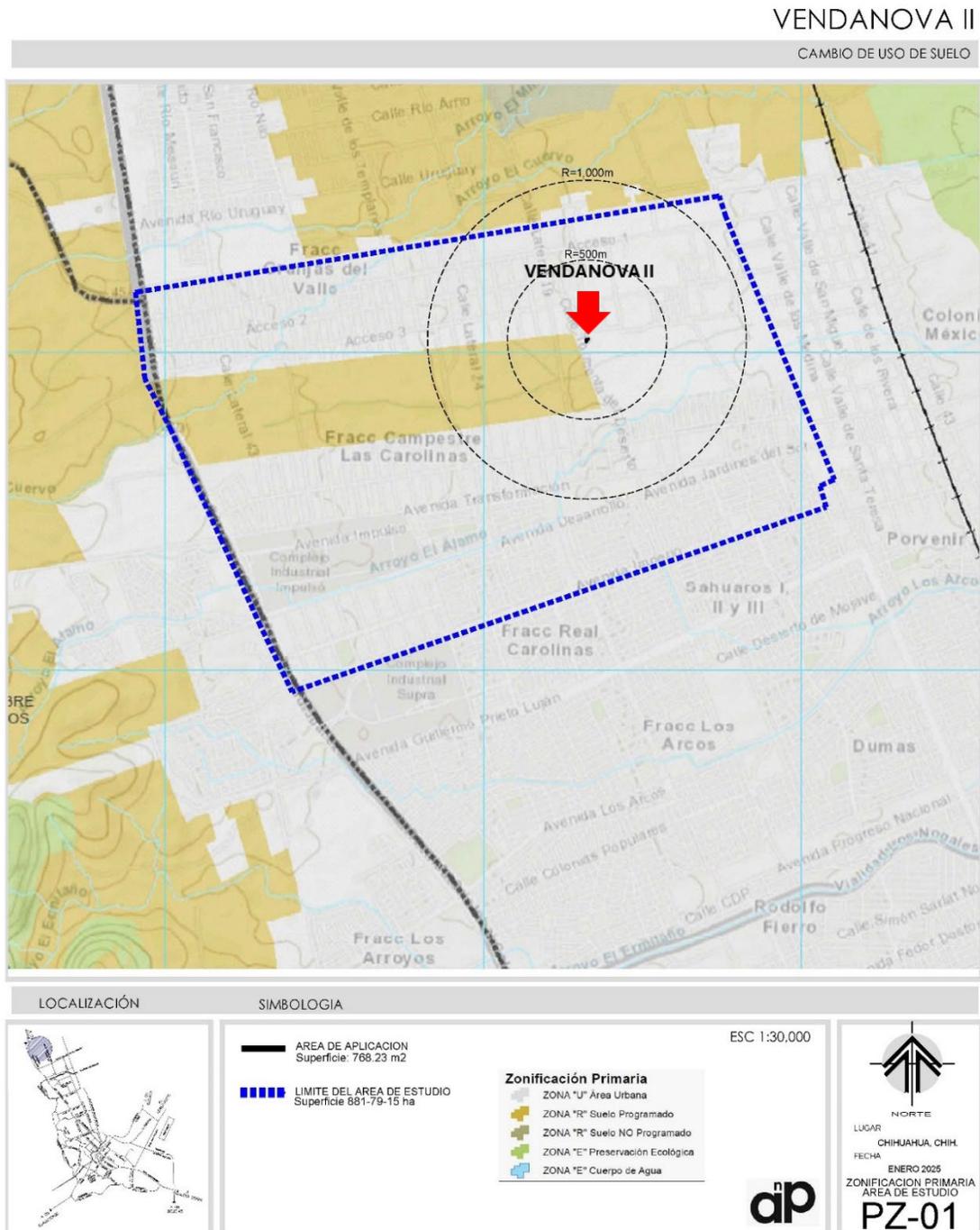


IMAGEN 160.- Zonificación Primaria. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación Primaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

## V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta. Se busca ordenar las áreas urbanas a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Esto con base en una estrategia para diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

El uso de suelo del área de aplicación establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 es un uso de suelo Habitacional H-60 el cual se pretende realizar un cambio de uso de suelo a **Comercio y Servicios**.

Este uso (Comercio y Servicios) tiene como objetivo promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diversos alcances y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Es congruente con lo establecido para uso de Comercio y Servicios, y con las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace óptima.

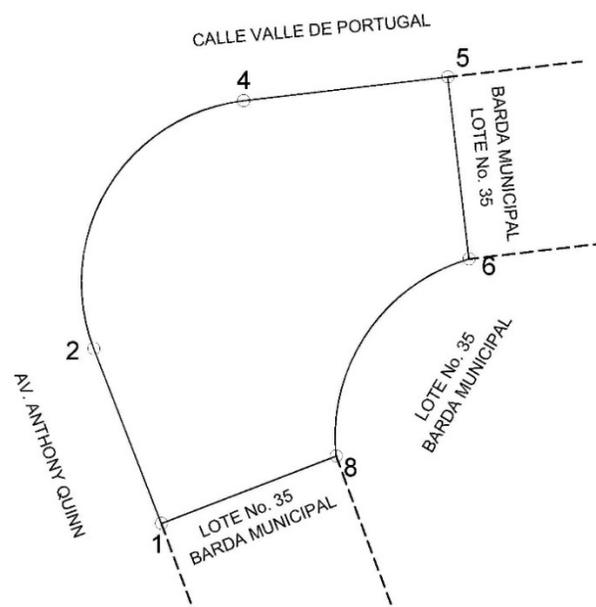
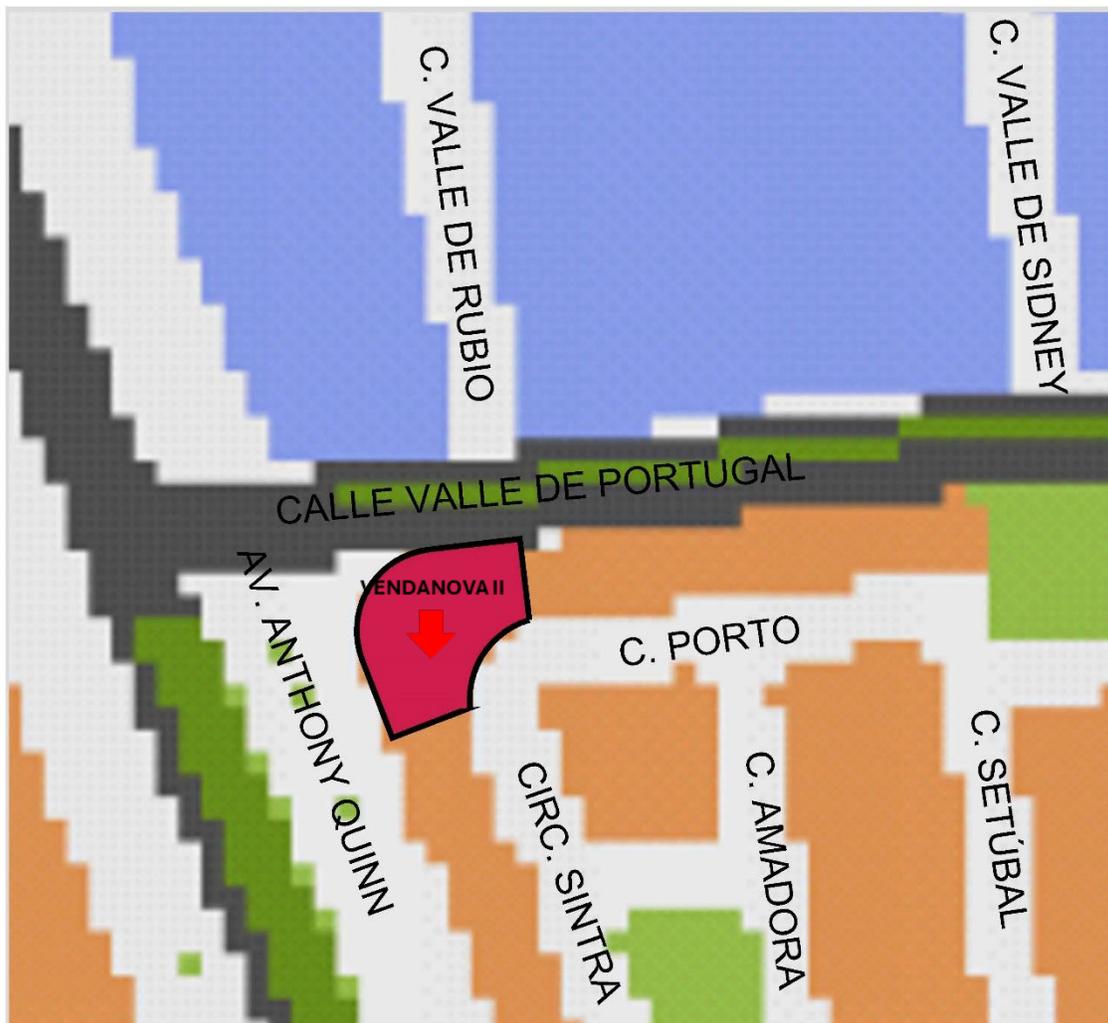


IMAGEN 161.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C.

VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

DATOS GENERALES



IMAGEN 162.-Propuesta de Zonificación Secundaria. Uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.

El uso de suelo Comercio y Servicios tiene una compatibilidad aplicada la cual se señala a continuación, esto según la tabla de compatibilidades de uso de suelo establecido en el PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	X
	PLURIFAMILIAR	1
EQUIPAMIENTO VECINAL	<b>GUARDERIAS, JARDIN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES</b>	1
	ESCUELA PRIMARIA	1,2
	CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	P
	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P
	CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300M2	P
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	<b>SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50M2</b>	P
	PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS	2
	CONSULTORIOS DE MAS DE 300M2, CENTOS DE SALUD Y CLINCA EN GENERAL	P
	BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS	X
	TEMPLOS, LUGARES PARA CULTO Y CONVENTOS	2
	SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS	1,2
	ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS	2

TABLA 8.- Giros Habitacional, Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial y Distrital permitidos y condicionado con Comercio y Servicios. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	<b>HOSPITALES</b>	1,2
	CENTROS DE ATENCION, ASILOS, ENFERMEDADES CRONICAS Y PROTECCION SOCIAL	1
	CENTROS DE REHABILITACION DE ADICCIONES	1,3
	GALERIA DE ARTE Y MUSEOS	2
	ESTADIOS, ARENAS, RODEOS, EQUITACION Y LIENZO CHARROS	2
	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51M2 A 300M2	P
	ESTACIONES DE POLICIA, GARITAS DE VIGILANCIA	P
	AUDITORIOS, TEATROS, CINES Y CENTROS DE CONVENCIONES	2
	PREPARATORIAS, CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR Y CENTROS DE CAPACITACION	1,2
	CENTROS DE INVESTIGACION Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION	1,2
	ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	P
	HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA	<b>HOTELES, MOTELES, Y ALBERGUES HASTA DE 200 CUARTOS</b>
CASA DE HUESPEDES		P
HOTELERIA EN GRAN ESCALA	<b>HOTELES Y MOTELES DE MAS DE 200 CUARTOS</b>	5,6
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50 M2	P
	OFICINAS HASTA 50M2	P
	COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300M2	P
	FARMACIAS	P
	PELQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, REPARADORAS DE ARTICULOS DEL HOGAR HASTA	P
	CENTROS DE ACONDICINAMIENTO FISICO (GIMNASIO)	3

IMAGEN 163.- Giros de Equipamiento Subcentro Urbano, Hotelaría en Pequeña Escala, Hotelaría en Gran Escala y Comercio y Servicio Vecinal permitidos y condicionados en uso de suelo de Comercio y Servicio.

Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	<b>COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300M2</b>	P
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300M2	P
	PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, REPARACORAS DE ARTICULOS DEL HOGAR MAS DE 50M2	P
	VENTA DE ABARROTOS, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51M2 HASTA 300M2	P
	REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300M2	P
	CAFES, FONDAS Y RESTAURANTES	P
	OFICINAS DESDE 51M2 HASTA 300M2	P
	ROPA Y CALZADO, ART, DOMESTICOS, VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA, REGALOS Y LIBROS HASTA 300M2	P
	SUCURSALES DE BANCO E ISNTLACIONES BANCARIAS	P
	VETERINARIAS, ESTETICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	13
	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	P
	SITIO DE TAXI	P
	TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHICULOS	13
	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300M2	13
	TALLERES DE SERVICIOS Y REPARACION DE MAS DE 300M2	13
	LAVADO DE VEHICULOS	P
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZAS	P
	BAÑOS PUBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	P
CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	P	
CLUBES DEPORTIVOS Y CENTROS DE ACONDICIONAMIENTO FISICO	3,10	
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	<b>OFICINAS DE MAS DE 300M2</b>	6
	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE LIQUIDOS Y GASIFICADOS	6,10,13
	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	2,10
	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300M2	P
	TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	2
	ESTACIONES DE RADIO Y TV	P
	AGENCIA AUTOMOTRIZ	P
VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	P	

IMAGEN 164.- Giros de Comercio y Servicio Distrital, Comercio y Servicios Subcentro Urbano en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	<b>VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300M2</b>	P
BODEGAS Y ALMACENES	ALMACENES GENERALES DE DEPOSITOS Y OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO GENERAL SIN INSTALACIONES ESPECIALIZADAS	6,8
	ALMACENAMIENTO CON REFRIGERACION	2,6,8
	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS QUE NO REQUIEREN REFRIGERACION	6,8
	OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO CON INSTALACIONES ESPECIALIZADAS; COMO EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS SOBREDIMENSIONADOS, MADERA, VEHICULOS Y DE MAQUINARIA	2,6,8,10

IMAGEN 165.- Giros de Comercio y Servicio Regional, Bodegas y Almacenes en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
INFRAESTRUCTURA GENERAL	<b>ANTENAS, MASTILES Y TORRES DE MAS DE 30M DE ALTURA</b>	8
	DEPOSITOS Y TNAQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000M3	8
	ESETACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	8
	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	8
	ESTACIONES ELECTRICAS O SUBESTACIONES	8
	INSTALACIONES, SERVICIOS DE TELEFONIA Y CABLE	8
	SILOS Y TOLVAS	X
	DIQUES, POZOS, REPRESAS, PRESAS, CANALES	8.9

IMAGEN 166.- Giros Infraestructura general. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Como se observa en la tabla anterior para la compatibilidad del giro solicitado presenta unas condicionantes que a continuación se describen.

#### CONDICIONANTES

ASEGURAR LA PROTECCION DE LOS USUARIOS EN RLEACION CON USOS IMPATANTES

##### 1.- COLINDANTES

ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRAFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDD PUBLICAO Y/O PRIVADA RESPECTO A LA

##### 2.- CONSTRUCCION DE OBRAS NECESARIAS

CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI

##### 3.- CONGESTIONEN LAS VIALIDADES

ACCIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO, EMITIDO POR

##### 5.- EL ESTADO

SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANOY AMBIENTAL, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE REISGO SE ESTARA A LA COMPETENCIA

##### 6.- FEDERAL

ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, CONDICIONADO A PRESENTAR REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA AUTORIDAD

##### 8.- CORRESPONDIENTE EN MATERIA DE RIESGOS

##### 9.- EN FUNCION DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECRUSOS HIDRAULICOS

CONDICIONADA SU LOCALIZACION EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUIA VIAL

##### 10.- (NO SE PERMITEN EN VIALIDADES LOCALES)

CONDICONADO A EVALUACION Y MITIGACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O RIESGO SE ESTARA A LA

##### 13.- COMPETENCIA FEDERAL

Como se menciona anteriormente no se cuenta con una propuesta definida sin embargo en seguimiento a lo señalado en el oficio DASDDU/110/2025 en donde describe que la propuesta presentada de no presentar un giro específico la “propuesta carece de sustento verificable, restringiendo la capacidad de brindar una opinión técnica congruente.

Considerando que esto es totalmente fuera de los alcances para la propuesta de cambio de uso de suelo, ya que al contar con un proyecto para construcción se deberá de dar cumplimiento a lo señalado en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, así como a la Ley de Asentamientos Humano, Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, siendo la Dirección de Desarrollo Urbano la encargada de vigilar y verificar los proyectos que se pretenda realizar.

Sin embargo, debido a que se ha solicitado el giro dentro del área de aplicación, de lo contrario no se procederá a su Dictaminación por parte del IMPLAN según se entiende en lo señalado en el oficio DASDDU/110/2025.

Se presentan a continuación varias propuestas arquitectónicas de giros que son permitidos con el uso de suelo de **Comercio y Servicios**, señalando que no se cuenta con un giro definitivo ya que esto está totalmente fuera de los alcances de un estudio de planeación, ya que lo que se está planteando y solicitando solo es el cambio de uso de suelo.

Así mismo se comenta que el realizar propuestas arquitectónicas esta fuera de los alcances económicos del propietario ya que se tiene que elaborar proyectos que no cuentan con una certidumbre debido a que actualmente no se cuenta con la autorización del cambio de uso de suelo.

**1.-Actividad:** Consultorios y Dispensarios hasta 300m<sup>2</sup>  
**Uso Permitido**

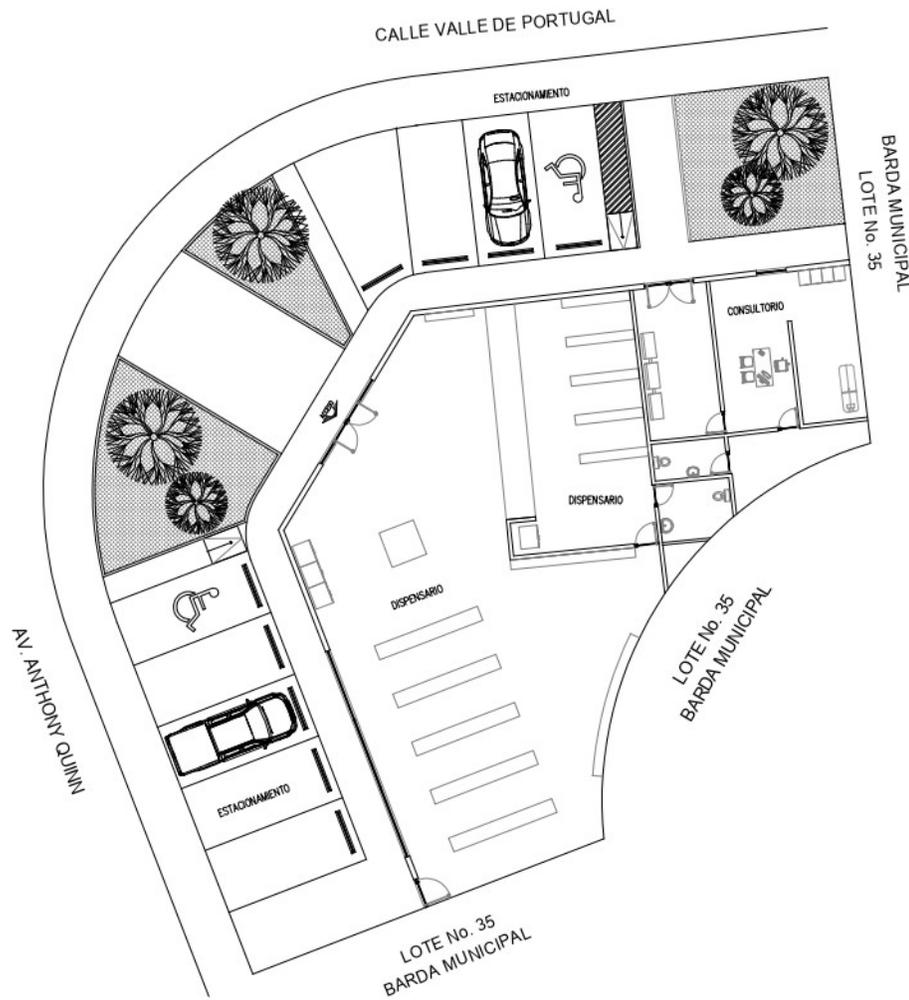


IMAGEN 167.- Propuesta arquitectónica para el giro de consultorio y/o dispensario. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**2.-Actividad:** Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50m2  
**Uso Permitido**

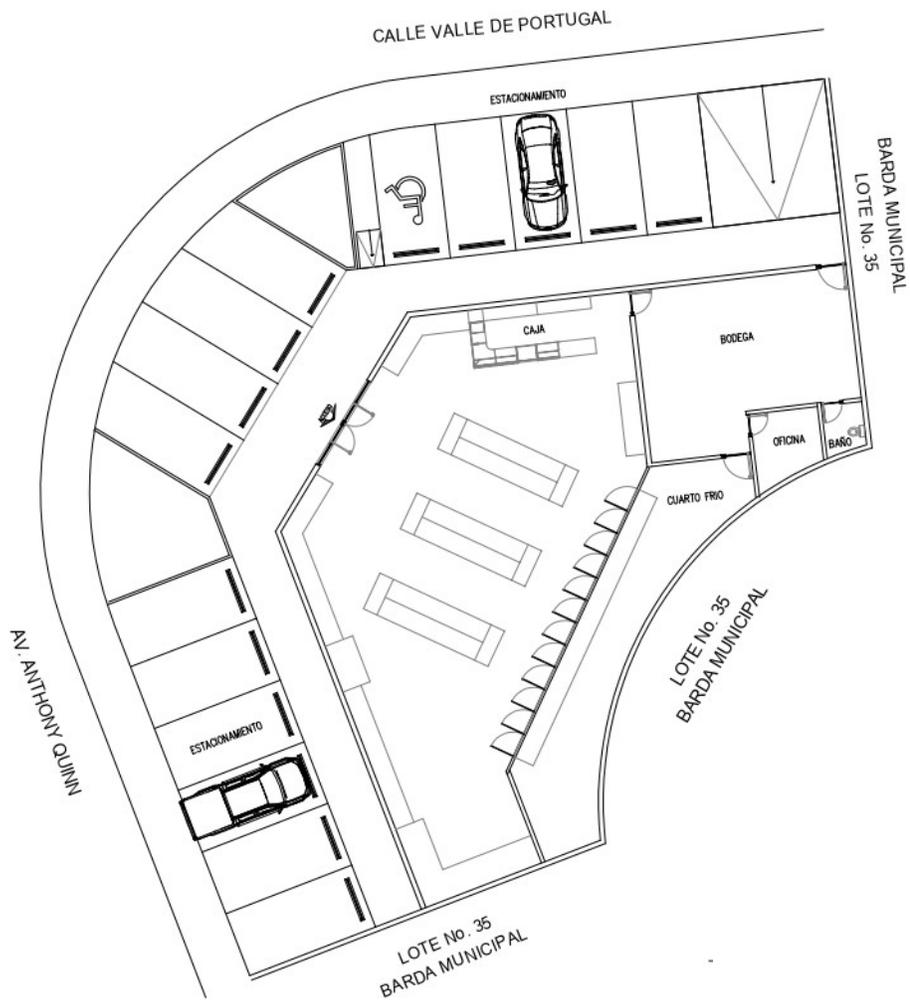


IMAGEN 168.- Propuesta Arquitectónica para venta de abarrotes, elaboración y expendio de alimentos.  
 Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**3.-Actividad:** Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300m2  
**Uso Permitido**

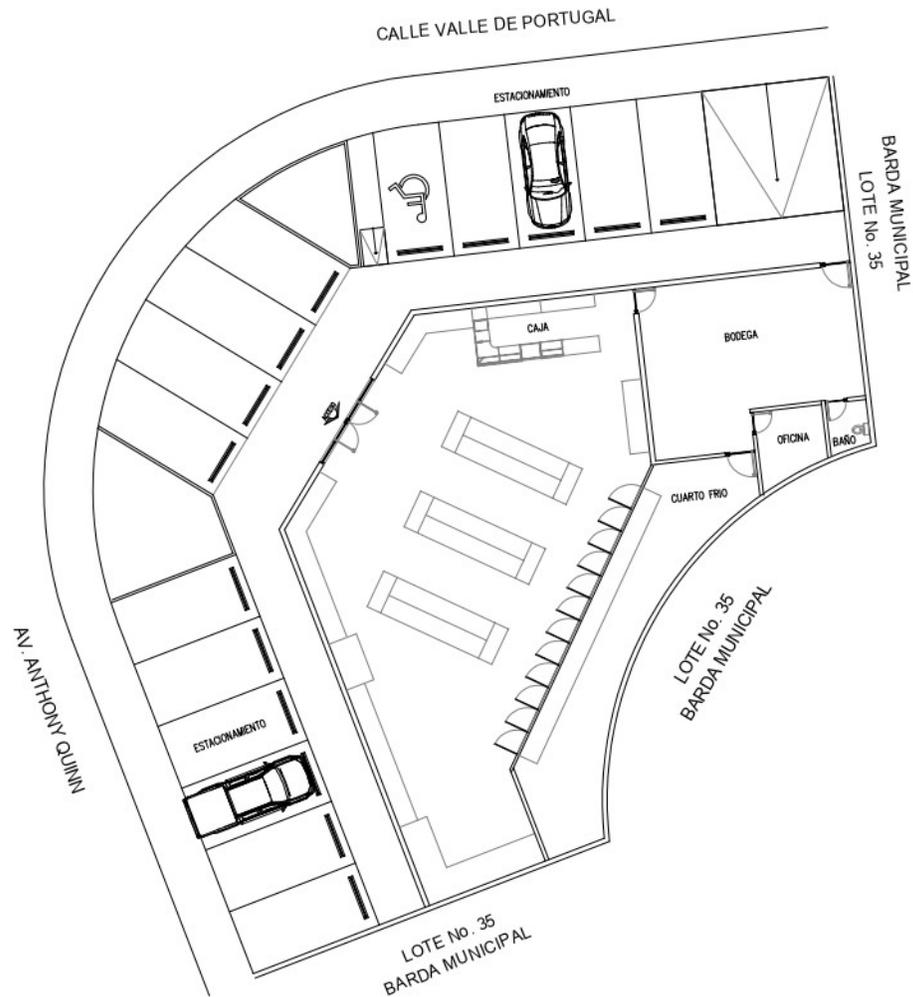
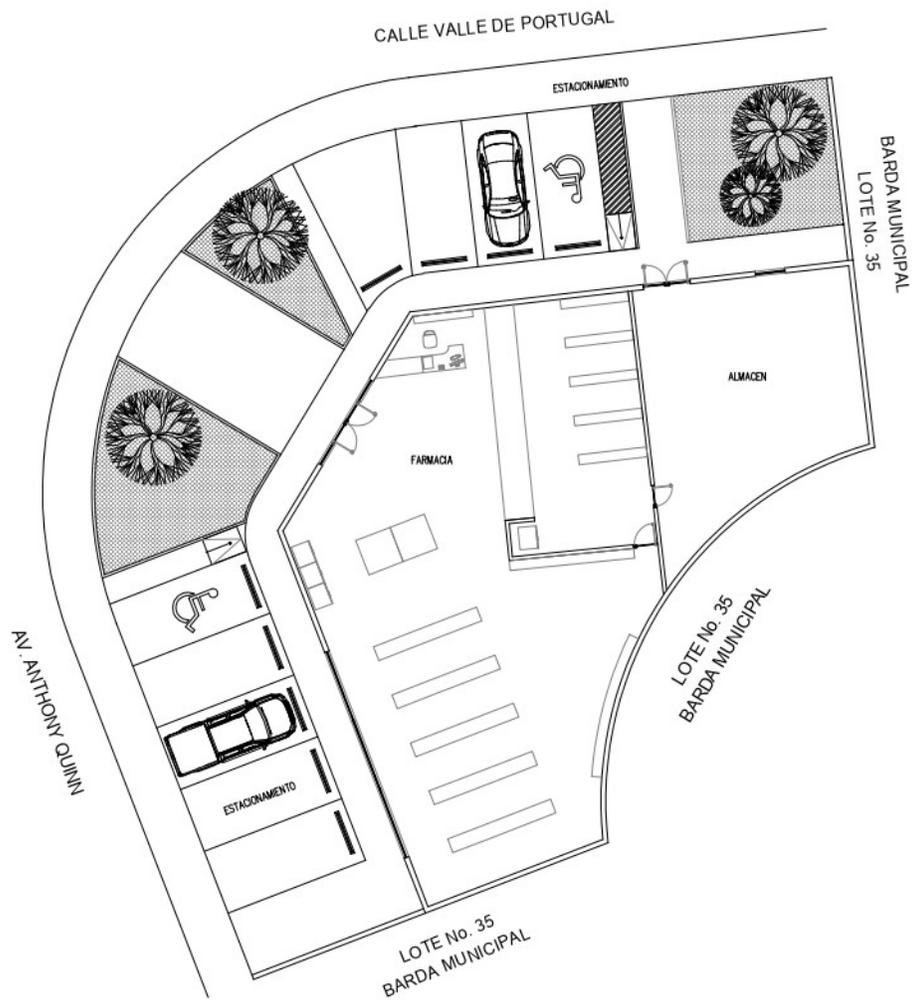


IMAGEN 169.- Propuesta arquitectónica para el giro de Comercio de artículos no perecederos especialidades.  
Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**4.-Actividad: Farmacias**  
**Uso Permitido**



Farmacia

IMAGEN 170.- Propuesta arquitectónica para el giro de Farmacias. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**5.-Actividad:** Tiendas de autoservicio hasta 300m2  
**Uso Permitido**

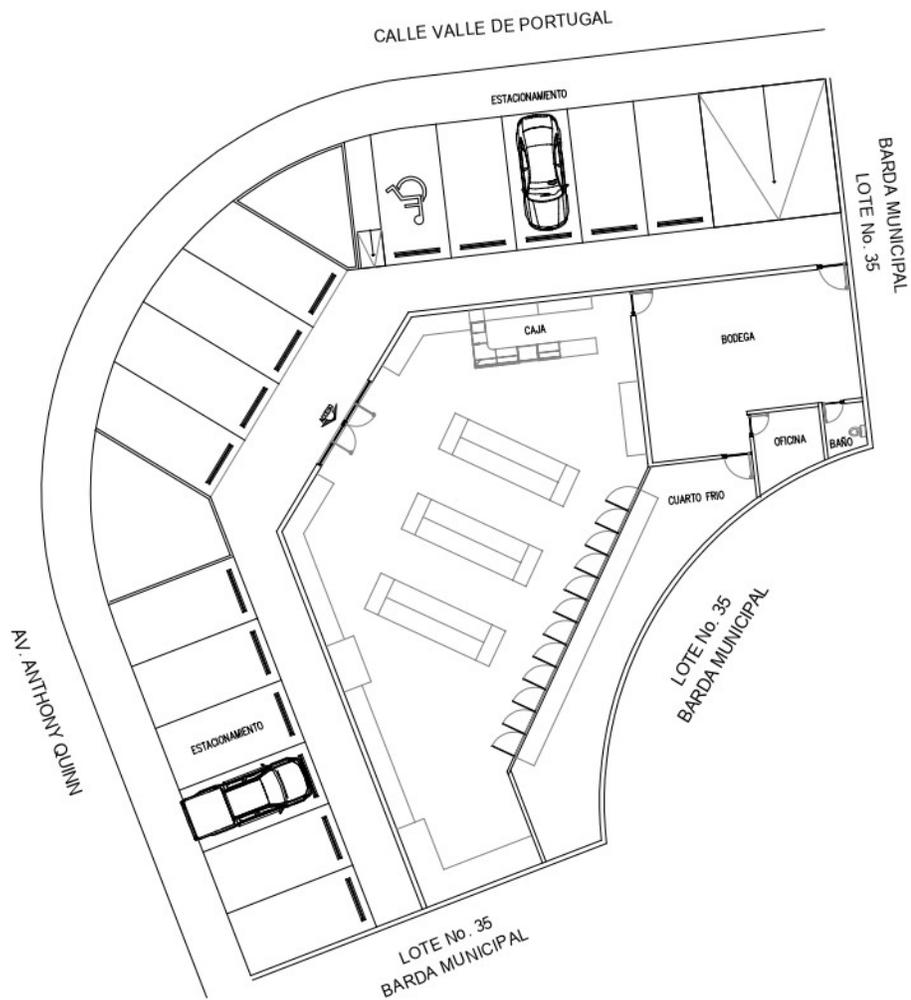


IMAGEN 171.-Propuesta arquitectónica para el giro de Tienda de Autoservicio. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**6.-Actividad:** Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300m2  
**Uso Permitido**

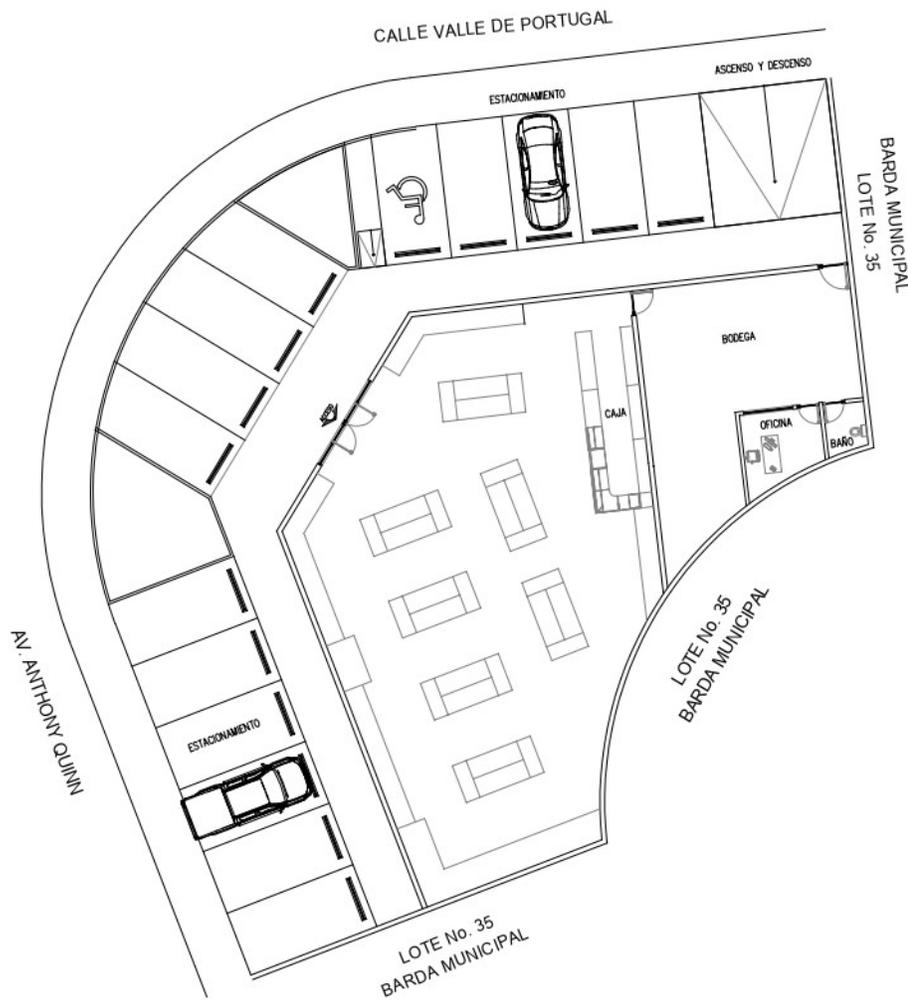


IMAGEN 172.- Propuesta arquitectónica para el giro de Refaccionaria y/o Ferretería. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**7.-Actividad: Cafés, fondas y restaurantes**  
**Uso Permitido**

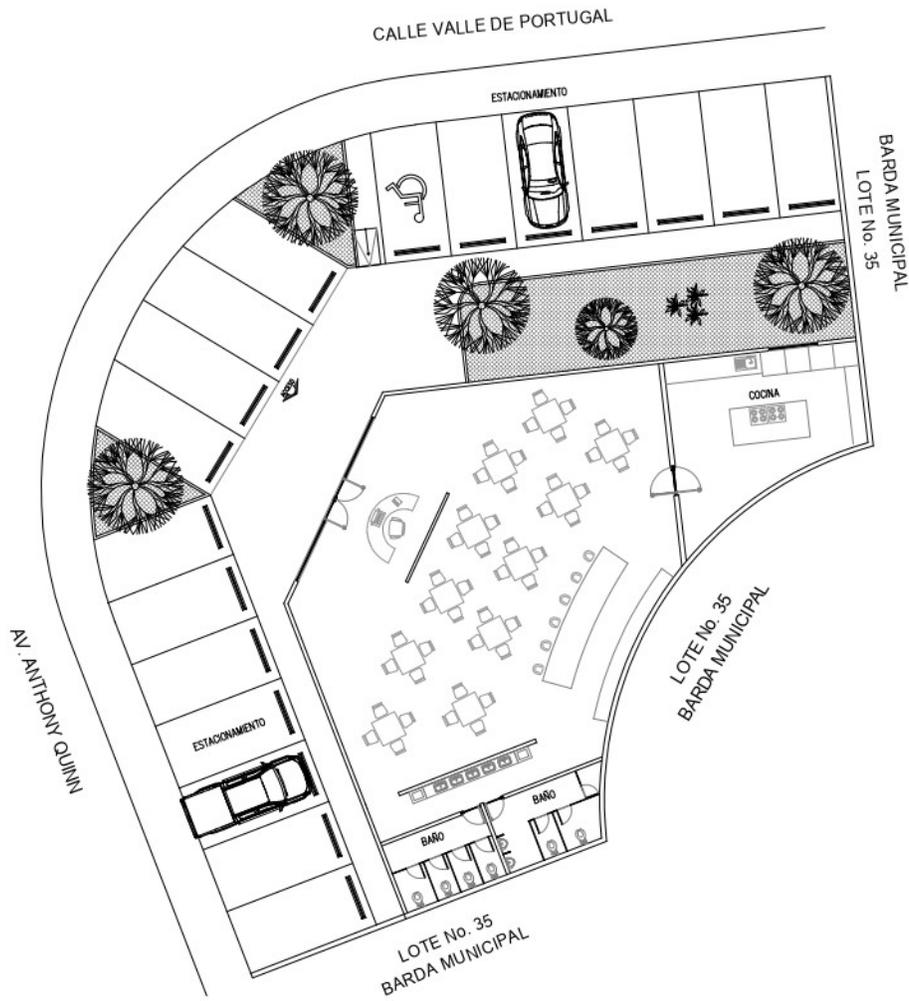


IMAGEN 173.- Propuesta arquitectónica para el giro de cafés, fondas y restaurantes. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**8.-Actividad:** Oficinas desde 51m2 hasta 300m2.  
**Uso Permitido**

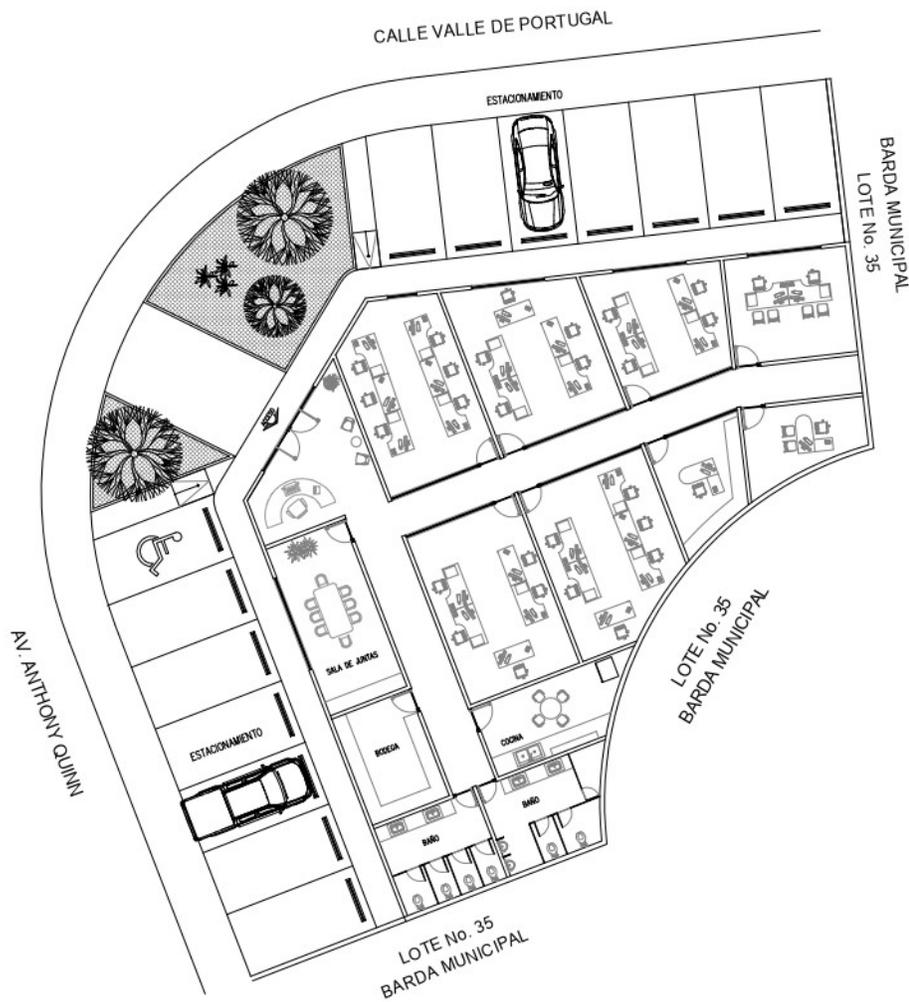


IMAGEN 174.- Propuesta arquitectónica para oficina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**9.-Actividad:** Lavado de vehículos  
**Uso Permitido**

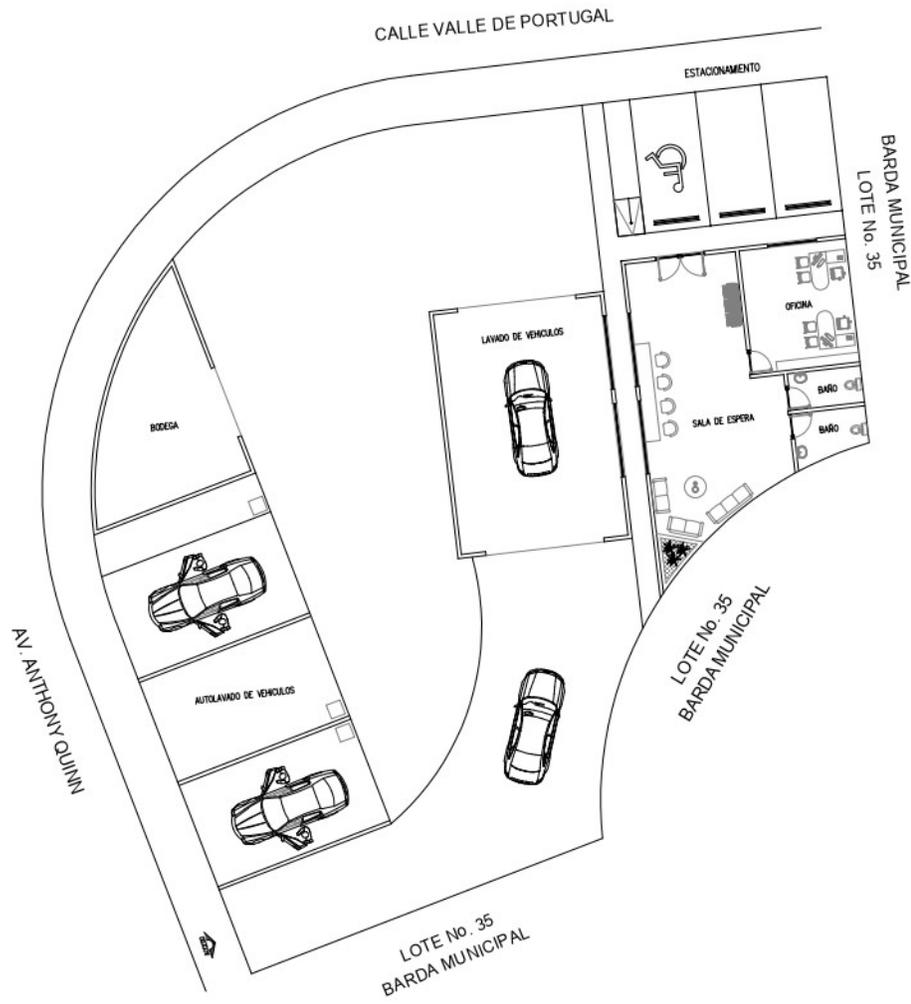


IMAGEN 175.- Propuesta arquitectónica de lavado de vehículos. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

## 10.-Actividad: Expendio de Licor o Cerveza Uso Permitido

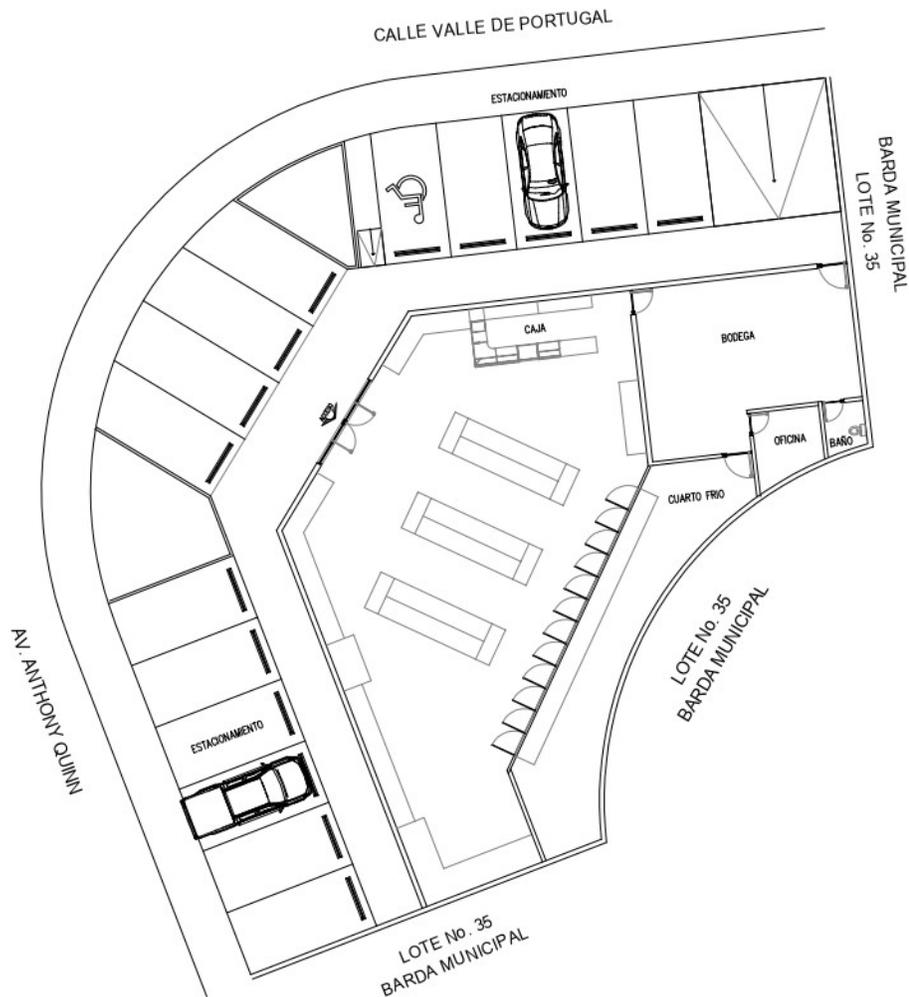


IMAGEN 176.- Propuesta Arquitectónica para el giro de Expendio de Licor o cerveza. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio

Es importante señalar que la propuesta de cambio de uso de suelo que el promotor está solicitando da cumplimiento a lo establecido en los Planes de Desarrollo Urbano vigentes como es el Plan de Desarrollo Urbano del centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización, cumpliendo con los lineamientos establecidos en la Tabla de Dosificación de Uso de suelo Especiales y no Habitables la suelo se presenta a continuación, señalando que el uso de suelo de comercio y servicio es tipo 1 (Comercio y Servicios en General).

- Cumpliendo con un lote mínimo de 300m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS): 0.50
- Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS): 2.00
- %Porcentaje de superficie Permeable libre: 15%

- Restricción Frontal: 5.00m
- Restricción Colindancia: SR (Sin Restricción)
- Frente Mínimo: 12m

Se deberán de cumplir con estos lineamientos esto para garantizar la congruencia en los proceso de revisión de validación correspondientes realizador por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y/o por la dependencias correspondientes.

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES**

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Cnstrucciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

**Tipos de Comercio y Servicio:**

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios an área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad Arterial.

IMAGEN 177.-Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización.

Al no presentar propuesta o giro específico no se están constituyendo a una **omisión** de la normativa legal aplicable, ya que esta no es la instancia correspondiente para la revisión técnica de los proyectos ejecutivos que se estarán presentando.

El artículo 57 fracción II del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua establece:

*Son Obligaciones del Director Responsable en Urbanismo*

*II.- Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano 2040 y las declaratorias de usos, reservas y destinos. Los requerimientos, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de energía e integración al contexto e imagen urbana.*

Motivo por el cual al momento de ingresar el estudio de planeación lleva la responsiva del Director Responsable en Urbanismo en este caso es el MDU Arq. Reyes Javier Baeza Cano (No de Registro 023 desde el año). El cual cuenta con una vasta experiencia en el

área urbana, y de construcción, así como del cumplimiento de la normas municipales, estatal y federal y el de haber estado a cargo de puestos de importancia para la ciudad como el de Director de Desarrollo Urbano y Ecología.

**Con esto dando cumplimiento a las responsabilidades que establece el artículo 57 con relación a las obligaciones del Director Responsable de Urbanismo.**

Artículo 66 fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua establece:

*Para el desarrollo de los predios deberá observarse las siguientes consideraciones:*

*IV.-Dependiente de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua*

**Como se comenta anteriormente se pretende realizar el cambio de uso de suelo a COMERCIO Y SERVICIOS Tipo 1 por lo que se debe de dar cumplimiento al momento de realizar el proyecto arquitectónico de los siguientes lineamientos. Los cuales si no se cumplen existe la figura de la Dirección de Desarrollo Urbano quienes emiten las licencias de construcción y en caso de no cumplir con estos lineamientos no son concedida dichas licencias.**

- Cumpliendo con un lote mínimo de 300m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS): 0.50
- Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS): 2.00
- %Porcentaje se superficie Permeable libre: 15%
- Restricción Frontal: 5.00m
- Restricción Colindancia: SR (Sin Restricción)
- Frente Mínimo: 12m

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Ccnstrucciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

**Tipos de Comercio y Servicio:**

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad Arterial.

TABLA 9-Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización.

Con base en lo señalado en el oficio DASDU/110/2025 con relación a lo establecido en la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua señala lo siguientes artículos:

*Artículo 213.- Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece eta Ley deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:*

*I.- Las zonas áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.*

*III.- Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de impacto Territorial y Urbano en su caso.*

*IX.- La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.*

*XXI- Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centro de población aplicables.*

**Las constancias y autorización, así como licencias y permiso deberán de cumplir con lo establecido por la ley y esto lo tiene muy claro la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología quien es la que emite este tipo de licencias. Motivo por el cual antes de iniciar con el proceso de construcción se deben de contar con diferentes documentos y autorizaciones como es el caos de la Constancia de Zonificación, Licencia de Uso de suelo Alineamiento y Numero Oficial, Impacto Urbano, así como**

### **Impacto Ambiental entre otros. Según sean necesario y establecidos en la Tabla de Compatibilidades establecidas por el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión**

**En cuanto a la topografía, como se explica en el apartado de Medio Natural, la topografía cuenta con pendientes que van de planas a muy suaves (2.5%) siendo estas pendientes las óptimas para el desarrollo urbano.**

**En cuanto a otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento y desarrollo urbano del centro de población aplicables, en este caso es el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua Visión 2040 y las disposiciones de mismo la que se estarían ejecutando, ya que el área de aplicación se encuentra dentro del centro de población.**

Y por último en cuanto a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el artículo 52 establece lo siguiente:

*La legislación estatal en materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:*

*I.- La asignación de Usos de suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centro de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.*

**Ante esto, se señala que el área de aplicación se encuentra dentro del centro de Población y con un uso de suelo urbanizable como lo establece la Zonificación Primaria del PDU del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la mixtura de usos es importante señalar que la propuesta de cambio de uso de suelo es precisamente para introducir usos de suelo comerciales dentro del fraccionamiento Vendanova II esto debido a que al momento de que se realizó la propuesta de lotificación del fraccionamiento fueron pocos los predios con este uso.**

## **V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA**

En la zona donde se encuentra ubicado el polígono del área de aplicación, como está dentro del fraccionamiento Vendanova II la infraestructura hidrosanitaria, así como la eléctrica es responsabilidad del desarrollador el cual dejo a pie de banqueta las puntas de conexión. así mismo se cuenta con el Dictamen Técnico emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para la Factibilidad de Servicio para el trámite de cambio de uso de suelo y en cuanto a la Comisión Federal de Electricidad se cuenta con Factibilidad de Servicio. (ver anexos)

## V.VI. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL

Las vialidades que dan servicio al área de estudio son la Av. Cristóbal Colon, Av. Desarrollo, Av. Imperio, Av. Eugenio Prado Proaño, así mismo dentro del área de estudio se encuentran localizadas vialidades que todavía no han sido consolidadas pero el PDU del Centro de Población Chihuahua ya cuenta con la sección vial propuesta.

A continuación, se presentan las secciones que se describieron en el apartado de diagnóstico.

**Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (AA-004B):** Vialidad con jerarquía Arterial, sección vial de la Av. Eugeni o Prado Proaño a la Av. Desarrollo, con tres carriles por sentido y camellón central, así mismo cuenta con laterales en el sentido sur norte con dos carriles y en sentido sur norte con cuatro carriles. En el camellón central se encuentra infraestructura eléctrica (líneas de alta tensión).



IMAGEN 178.- Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (AA-004B). Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.

**Av. Desarrollo (PA-067A):** Vialidad primaria con una sección que va de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa a la Av. Hidroeléctrica Chicoasén. Cuenta con cuatro carriles en sentido este-oeste y tres carriles centrales, más dos carriles de lateral de sentido oeste-este.



IMAGEN 179.- Sección Av. Desarrollo. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.

**Av. Imperio (PA-102E):** Vialidad secundaria que actualmente cuenta con dos secciones viales construidas, la primera es de la Av. De Las Industrias a la calle Hidroeléctrica Chicoasén con una sección de dos carriles por sentido separado por un camellón central la segunda sección va de la de la calle Hidroeléctrica Chicoasén a la calle Árbol de Hierro, en donde presenta un carril por sentido y la tercera sección la cual es una vialidad propuesta por el propio plan que va de la calle Árbol del Hierro Av. Cristóbal Colon

Fontanarrosa a la en donde la sección vial es de un carril por sentido separado por un espacio de aproximadamente 1.00m.



IMAGEN 180.- Sección Vial de la Av. Imperio de la Av. De Las Industrias a la calle Hidroeléctrica Chicoasén. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

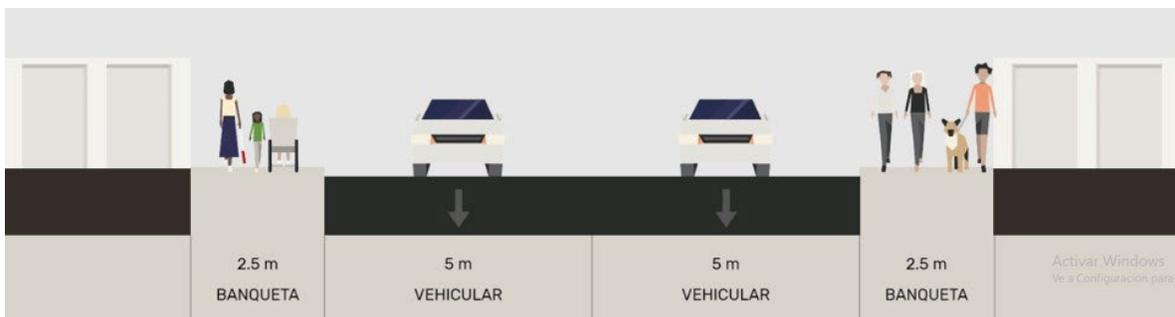


IMAGEN 181.- Sección vial de la Av. Imperio de la calle Hidroeléctrica Chicoasén a la calle Árbol de Hierro. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.

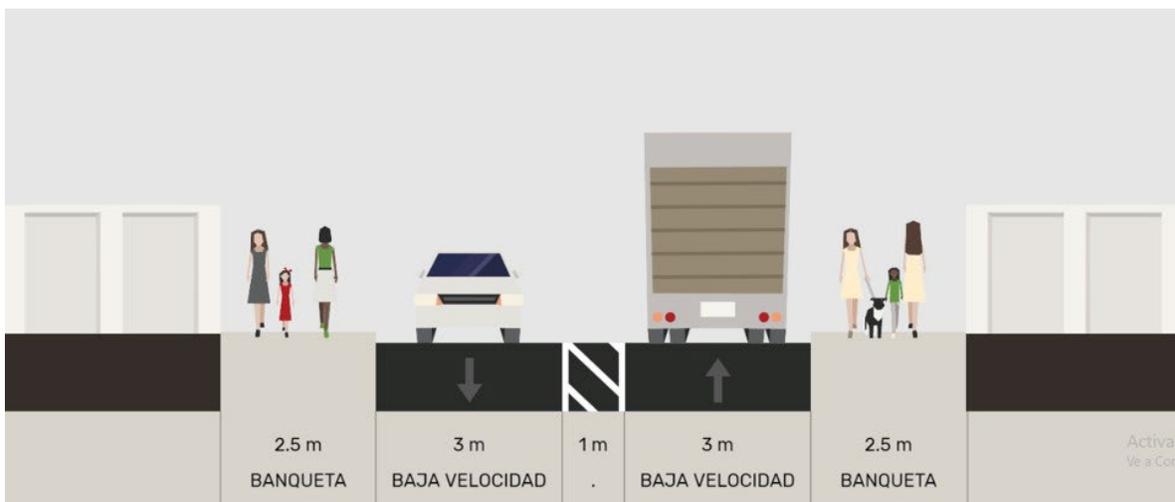


IMAGEN 182.- Sección vial de la Av. Imperio de la calle Árbol de Hierro a la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

**Av. Eugenio Prado Proaño (AA-006A):** Vialidad de jerarquía Arterial que va de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa a la Av. Rio Nilo. Cuenta con dos carriles por sentido este oeste y tres carriles de sentido oeste este con un camellón central. Así mismo existe una

propuesta de esta misma vialidad planteada por el propio PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, que va de la Av. Rio Nilo a la Vialidad Sacramento “C.P. Alonso Baeza López”.

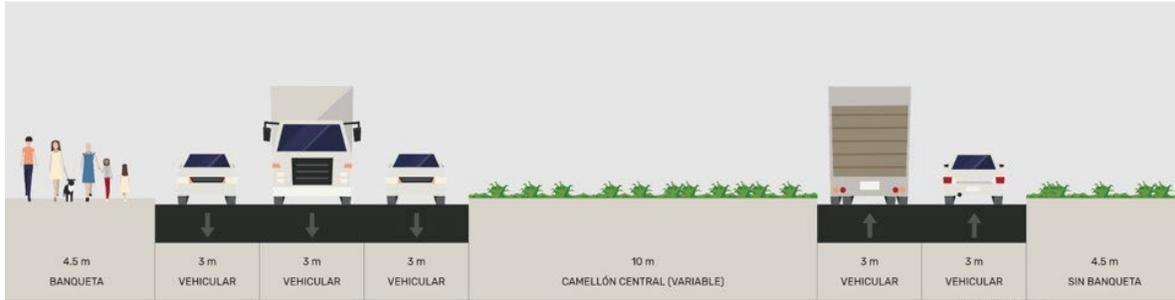


IMAGEN 183.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño, de la Av. Cristóbal Colon a la Av. Rio Nilo. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.



IMAGEN 184.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño de la Av. Rio Nilo a la Vialidad Sacramento. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.

Las vialidades que dan frente al área de aplicación son la Av. Anthony Quinn y la calle Valle de Portugal esta vialidad autorizada en el fraccionamiento Vendanova II la cual el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 es una vialidad secundaria.

**Av. Anthony Quinn (PP-027):** Vialidad primaria propuesta que va de la Av. La Noria a la Av. Los Arcos, sección vial con tres carriles por sentido separado por un camellón central



IMAGEN 185.- Sección Av. Anthony Quinn. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.

**Calle Valle de Portugal (SP-214):** Vialidad secundaria la cual se propone con dos carriles por sentido y un camellón como derecho de vía esto como infraestructura hidrológica, sin embargo, esto actualmente no fue necesario ya que el tema hidrológico se solucionó por medio de las mismas vialidades.



IMAGEN 186.- Calle Valle de Portugal. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7<sup>a</sup> actualización.



IMAGEN 187.- Calle Valle de Portugal. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7<sup>a</sup> actualización

## V.VII. PROGRAMAS ESPECIFICOS

En el área de aplicación es un predio que no ha sido ocupado y es producto de la lotificación del fraccionamiento Vendanova II, el cual le asignaron el giro de Reserva del Promotor, motivo por el cual se está realizando la propuesta de cambio de uso de suelo sin embargo no se cuenta con un giro específico para dicho predio. Sin embargo, como se menciona en el apartado de V.- Estrategia no se cuenta con un giro ya definido para construirse dentro del área de aplicación sin embargo se presentan varias propuestas arquitectónicas de giros que son permitidos con el uso de suelo de Comercio y Servicios. Así mismo es necesario mencionar que el uso de suelo de Comercio y Servicio son zonas que albergaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales como es el caso del fraccionamiento Vendanova II, el cual es un desarrollo de nueva creación por lo que la zona se encuentra en crecimiento. Siendo congruente la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Comercio y Servicios.

A continuación, se presentan las imágenes de las propuestas de proyectos arquitectónicos que anteriormente se presentaron.

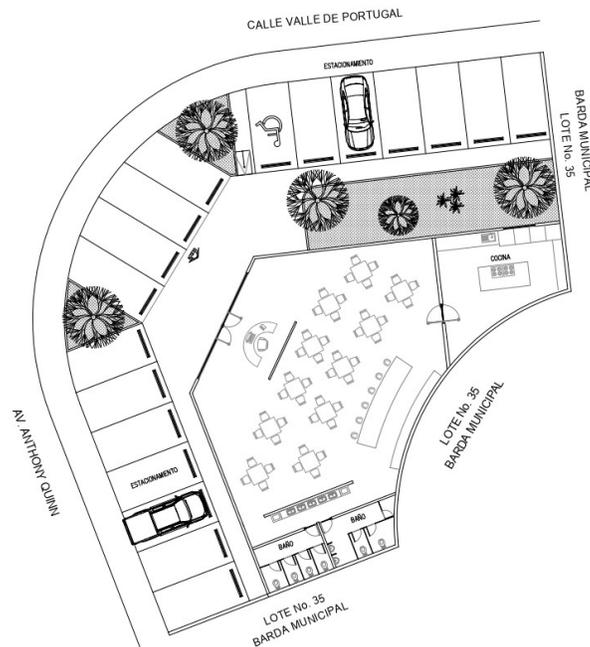


IMAGEN 188.- Propuesta arquitectónica para el giro de cafés, fondas y restaurantes. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

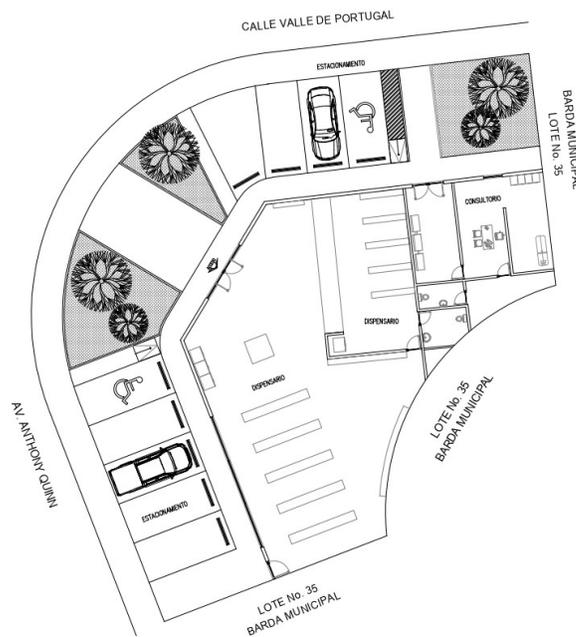


IMAGEN 189.- Propuesta arquitectónica para el giro de consultorio y/o dispensario. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

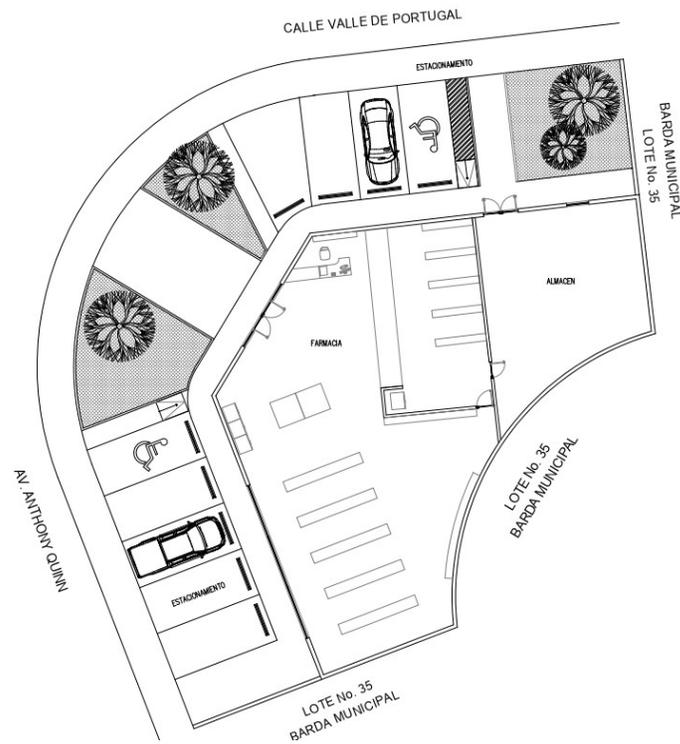


IMAGEN 190.- Propuesta arquitectónica para el giro de Farmacias. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

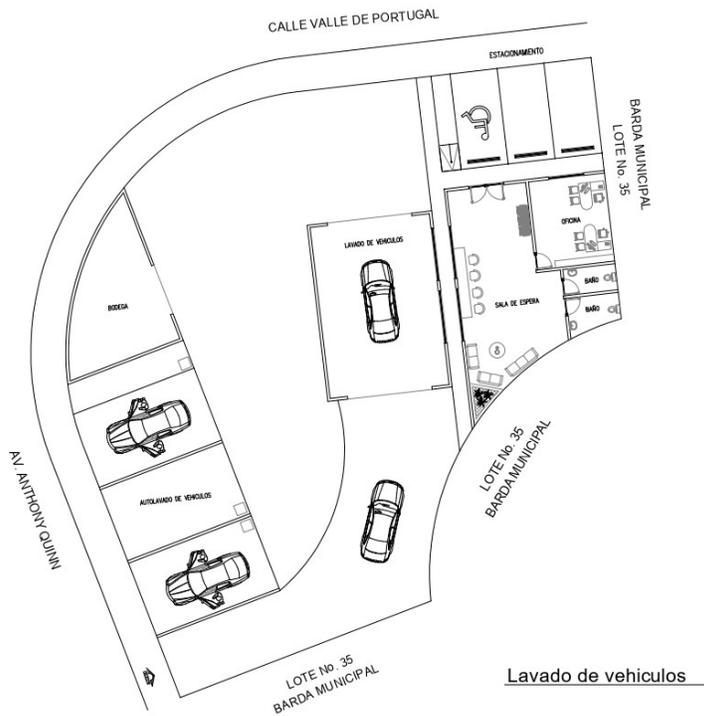


IMAGEN 191.- Propuesta arquitectónica de lavado de vehículos. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

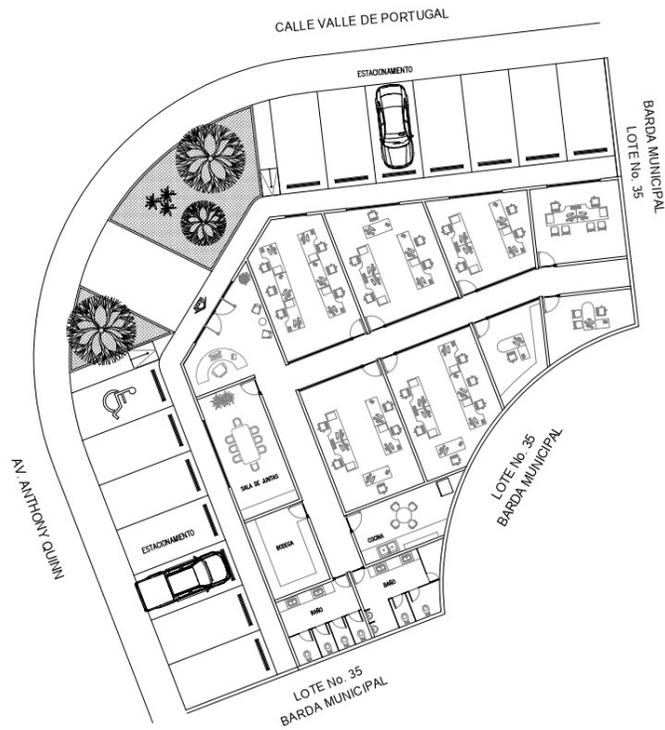


IMAGEN 192.- Propuesta arquitectónica para oficina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

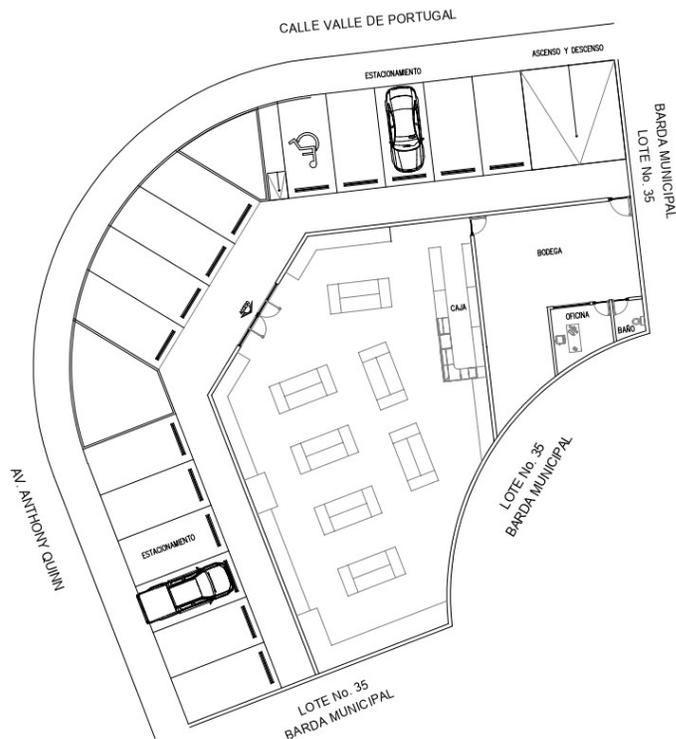


IMAGEN 193.- Propuesta arquitectónica para el giro de Refaccionaria y/o Ferretería. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

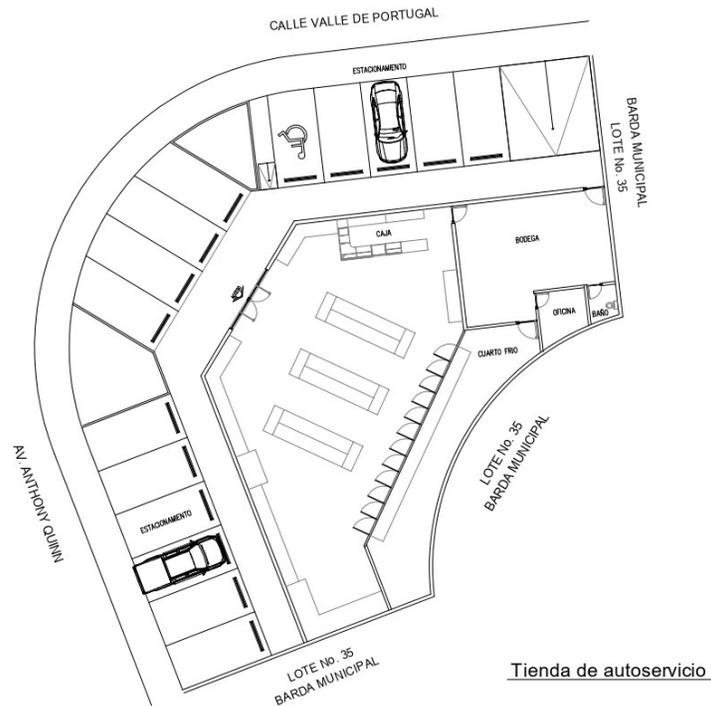


IMAGEN 194.- Propuesta arquitectónica para el giro de Comercio de artículos no perecederos especialidades. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Por lo anterior al obtener la autorización de cambio de uso de suelo solo se podrán establecer los giros permitidos y compatibles, establecidos en la Tabla de Compatibilidad del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. Los cuales se presentan a continuación.

GRUPO		DESCRIPCION	CMR	COMERCIO Y SERVICIOS
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR		X	
	PLURIFAMILIAR		1	
EQUIPAMIENTO VECINAL	<b>GUARDERIAS, JARDIN DE NIÑOS Y ESTANCIAS INFANTILES</b>		<b>1</b>	
		ESCUELA PRIMARIA	1,2	
		CENTROS COMUNITARIOS Y CULTURALES	P	
		INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	P	
		CONSULTORIOS Y DISPENSARIOS HASTA 300M2	P	
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	<b>SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50M2</b>		<b>P</b>	
		PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS	2	
		CONSULTORIOS DE MAS DE 300M2, CENTOS DE SALUD Y CLINCA EN GENERAL	P	
		BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS	X	
		TEMPLOS, LUGARES PARA CULTO Y CONVENTOS	2	
		SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS	1,2	
		ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS	2	

TABLA 10- Giros Habitacional, Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial y Distrital permitidos y condicionado con Comercio y Servicios. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	<b>HOSPITALES</b>	<b>1,2</b>
	CENTROS DE ATENCION, ASILOS, ENFERMEDADES CRONICAS Y PROTECCION SOCIAL	1
	CENTROS DE REHABILITACION DE ADICCIONES	1,3
	GALERIA DE ARTE Y MUSEOS	2
	ESTADIOS, ARENAS, RODEOS, EQUITACION Y LIENZO CHARROS	2
	SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA MAS DE 51M2 A 300M2	P
	ESTACIONES DE POLICIA, GARITAS DE VIGILANCIA	P
	AUDITORIOS, TEATROS, CINES Y CENTROS DE CONVENCIONES	2
	PREPARATORIAS, CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR Y CENTROS DE CAPACITACION	1,2
	CENTROS DE INVESTIGACION Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION	1,2
ACADEMIAS Y ESCUELAS ESPECIALES	P	
HOTELERIA EN PEQUEÑA ESCALA	<b>HOTELES, MOTELES, Y ALBERGUES HASTA DE 200 CUARTOS</b>	<b>P</b>
	CASA DE HUESPEDES	P
HOTELERIA EN GRAN ESCALA	<b>HOTELES Y MOTELES DE MAS DE 200 CUARTOS</b>	<b>5,6</b>
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50 M2	P
	OFICINAS HASTA 50M2	P
	COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300M2	P
	FARMACIAS	P
	PELQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, REPARADORAS DE ARTICULOS DEL HOGAR HASTA	P
CENTROS DE ACONDICINAMIENTO FISICO (GIMNASIO)	3	

TABLA 11.- Giros de Equipamiento Subcentro Urbano, Hotelería en Pequeña Escala, Hotelería en Gran Escala y Comercio y Servicio Vecinal permitidos y condicionados en uso de suelo de Comercio y Servicio.

Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	<b>VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300M2</b>	<b>P</b>
BODEGAS Y ALMACENES	ALMACENES GENERALES DE DEPOSITOS Y OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO GENERAL SIN INSTALACIONES ESPECIALIZADAS	6,8
	ALMACENAMIENTO CON REFRIGERACION	2,6,8
	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS QUE NO REQUIEREN REFRIGERACION	6,8
	OTROS SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO CON INSTALACIONES ESPECIALIZADAS; COMO EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS SOBREDIMENSIONADOS, MADERA, VEHICULOS Y DE MAQUINARIA	2,6,8,10

TABLA 12.- Giros de Comercio y Servicio Regional, Bodegas y Almacenes en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	<b>COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300M2</b>	P
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300M2	P
	PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, REPARACORAS DE ARTICULOS DEL HOGAR MAS DE 50M2	P
	VENTA DE ABARROTOS, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51M2 HASTA 300M2	P
	REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300M2	P
	CAFES, FONDAS Y RESTAURANTES	P
	OFICINAS DESDE 51M2 HASTA 300M2	P
	ROPA Y CALZADO, ART, DOMESTICOS, VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA, REGALOS Y LIBROS HASTA 300M2	P
	SUCURSALES DE BANCO E ISNTLACIONES BANCARIAS	P
	VETERINARIAS, ESTETICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS	13
	ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	P
	SITIO DE TAXI	P
	TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHICULOS	13
	TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300M2	13
	TALLERES DE SERVICIOS Y REPARACION DE MAS DE 300M2	13
	LAVADO DE VEHICULOS	P
	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZAS	P
BAÑOS PUBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE	P	
CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	P	
CLUBES DEPORTIVOS Y CENTROS DE ACONDICIONAMIENTO FISICO	3,10	
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	<b>OFICINAS DE MAS DE 300M2</b>	6
	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE LIQUIDOS Y GASIFICADOS	6,10,13
	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	2,10
	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300M2	P
	TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	2
	ESTACIONES DE RADIO Y TV	P
	AGENCIA AUTOMOTRIZ	P
VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	P	

TABLA 13- Giros de Comercio y Servicio Distrital, Comercio y Servicios Subcentro Urbano en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

		COMERCIO Y SERVICIOS
GRUPO	DESCRIPCION	CMR
INFRAESTRUCTURA GENERAL	<b>ANTENAS, MASTILES Y TORRES DE MAS DE 30M DE ALTURA</b>	8
	DEPOSITOS Y TNAQUES DE AGUA DE MAS DE 1,000M3	8
	ESETACIONES DE BOMBEO Y CARCAMO	8
	TORRES DE TELECOMUNICACIONES	8
	ESTACIONES ELECTRICAS O SUBESTACIONES	8
	INSTALACIONES, SERVICIOS DE TELEFONIA Y CABLE	8
	SILOS Y TOLVAS	X
DIQUES, POZOS, REPRESAS, PRESAS, CANALES	8.9	

TABLA 14.- Giros Infraestructura general. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Como se observa en la tabla anterior para la compatibilidad del giro solicitado presenta unas condicionantes que a continuación se describen.

**CONDICIONANTES**

ASEGURAR LA PROTECCION DE LOS USUARIOS EN RLEACION CON USOS IMPATANTES

1.- COLINDANTES

ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRAFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDD PUBLICAO Y/O PRIVADA RESPECTO A LA

2.- CONSTRUCCION DE OBRAS NECESARIAS

CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI

3.- CONGESTIONEN LAS VIALIDADES

ACCIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO, EMITIDO POR

5.- EL ESTADO

SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANOY AMBIENTAL, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE REISGO SE ESTARA A LA COMPETENCIA

6.- FEDERAL

ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCION NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, CONDICIONADO A PRESENTAR REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA AUTORIDAD

8.- CORRESPONDIENTE EN MATERIA DE RIESGOS

9.- EN FUNCION DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECRUSOS HIDRAULICOS

CONDICIONADA SU LOCALIZACION EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUIA VIAL

10.- (NO SE PERMITEN EN VIALIDADES LOCALES)

CONDICIONADO A EVALUACION Y MITIGACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O RIESGO SE ESTARA A LA

13.- COMPETENCIA FEDERAL

Así mismo se deberá de realizar las condicionantes u observaciones emitidas como son la obtención del Impacto Ambiental, la autorización ante Protección Civil y los documentos, así como las autorizaciones necesarias para poder obtener la Licencia de Uso de suelo de giro específico.

Se acudiría a las instancias y dependencias correspondientes para la obtención de licencias y tramites como es el caso de la Dirección de Desarrollo Urbana la cual validara el proyecto que este acorde a la normativa vigente.

Con relación a lo establecido en el oficio DASDDU/110/2025 y el cumplimiento del artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

*Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana deberá contemplar, por lo menos:*

*I.- En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.*

**El área de aplicación se encuentra en la esquina de las calles Valle de Portugal y Av. Anthony Quinn, dichas vialidades son catalogadas como vialidad secundaria y vialidad primaria respectivamente las cuales cuentan con las siguientes secciones viales.**



IMAGEN 195.- Vialidad Primaria Av. Anthony Quinn. Fuente: Sección Vial del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 imagen tomada del SIGMUN.



IMAGEN 196.- Vialidad Secundaria Calle Valle de Portugal. Fuente: Sección Vial del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 imagen tomada del SIGMUN.

**Como se observa estas vialidades cuenta con los requerimientos que plantea la fracción I de Artículo 19 antes señalado, actualmente estas vialidades están en proceso de consolidación y construcción sin embargo deberán de cumplir con la secciones viales antes propuestas.**

*II.- En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.*

**Como se ha mencionado anteriormente en el apartado III.VIII Medio físico del presente estudio de planeación se presentan los proyectos hidrosanitarios del fraccionamiento Vendanova II, fraccionamiento en donde se encuentra localizado el área de aplicación, así mismo se cuenta con las factibilidades de servicio emitidas por los organismos operadores como es la Junta Municipal de Agua y Saneamiento**

y la Comisión Federal de Electricidad. Señalando que el predio ya cuenta con los servicios a pie de banqueta.

*III.- En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos; asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.*

Como se ha señalado en repetidas ocasiones el área de aplicación se encuentra localizado dentro del fraccionamiento Vendanova II, el cual es un fraccionamiento que fue autorizado por le H. Ayuntamiento cumpliendo con todos los requisitos y disposiciones que establecen las normas vigentes, por lo que se cuenta con factibilidad de recolección a pie de banqueta emitida por la Dirección de Mantenimiento Urbano mediante oficio DSPM/1081/2019 con fecha del 01 de octubre del año 2019 en donde autorizan el proporcionar el servicio una vez que exista la habitabilidad del 15% del fraccionamiento el cual ya se encuentra. Para el caso en especial del área de aplicación si se obtiene el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios se deberá de realizar un tramite ante un permisionario que indique la Dirección para la recolección de desechos de predios comerciales.

*IV.- Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.*

En este caso el fraccionamiento deberá de cumplir con el 50% de las obras de urbanización para la obtención del acta de recepción anticipada y poder iniciar la individualización, y posteriormente cumplir con el 100% de las obras de urbanización para obtener el acta de recepción definitivas ambas actas son emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, al contar con estas actas son motivo para que la infraestructura pase a ser parte de los urbanismos operadores así como del propio municipio.

En el caso del fraccionamiento Vendanova II, actualmente se cuenta en proceso de la recepción definitiva.

## V.VII. I. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA MITIGACIÓN DE RIESGOS

Al no contar con giro específico las medidas preventivas para mitigación de riesgos son diferentes para cada caso, sin embargo, se están presentando a continuación las medidas generales para establecimientos comerciales que pudieran construirse dentro del área de aplicación.

Es importante señalar que hasta no contar con la autorización de cambio de uso de suelo y tener en claro cuál va a ser el giro que se pretende establecer, se iniciaría el proceso de autorización la Coordinación de Protección Civil.

Para la prevención de un **incendio** se dan las siguientes recomendaciones:

### ANTES (PREVENCIÓN)

- Estar siempre alerta, la mejor manera de evitar un incendio es la prevención.
- Las sustancias químicas deben almacenarse en un lugar adecuado de acuerdo con sus características.
- Verificar que cables y conexiones eléctricas se encuentren en buenas condiciones y no estén defectuosos.
- No hacer demasiadas conexiones en contactos múltiples para no sobrecargar la toma de corriente múltiple, instalar nuevas conexiones.
- Evitar derrames de agua sobre las instalaciones eléctricas.
- Antes de retirarse, verificar que los aparatos eléctricos estén apagados.
- Conocer las áreas de seguridad externas.
- Leer, preguntar, recomendar y respetar las indicaciones en donde se señale o se prohíba no encender fuego o fumar.
- No acumular basura, fuera de las áreas de contención.

### DURANTE (RESPUESTA)

- Si detectan o notifican que existe fuego, conserve la calma, no corra, empuje o grite, puede generar pánico entre sus compañeros, mejor transmita calma y espere las instrucciones de su coordinador.
- Inicie el plan de evacuación.
- Si ha sido capacitado en el uso de extintores y está enfrente de un conato de incendio, utilice el extintor más cercano y no deje que el personal no capacitado realice acciones peligrosas.
- Si no sabe manejar un extintor, busque a alguien que sepa hacerlo.
- Si el fuego es de origen eléctrico, no intente apagarlo con agua.
- En presencia de humo, colóquese lo más cercano al piso y arrástrese, cúbrase la nariz y la boca con un trapo, de ser posible húmedo.
- Si su ropa se incendia, no corra, tírese al suelo y ruede lentamente para apagar el fuego.
- No pierda el tiempo buscando objetos personales.
- Tenga presente que el pánico es su peor enemigo.
- Ayude y apoye a discapacitados y personas de la tercera edad.
- Por ningún motivo trate de regresar a la zona siniestrada y tampoco permita que nadie lo haga.
- Para abrir una puerta tóquela con el dorso de la mano, si está caliente no lo abra, si está fría ábrala lentamente y protéjase tras ella, ya que puede haber un incendio en esa área y al abrir bruscamente podría producirse una explosión que lo pueda golpear.
- Si su ropa se incendia, arrójese al suelo y ruede lentamente o utilice una manta o similar y con ella trate de sofocar el fuego, por ningún motivo corra, el aire favorece el fuego.

- Si usted ve que una persona es está quemando, de inmediato cúbrala con una manta para sofocar el fuego y reporte la emergencia y traslade al puesto de primeros auxilios.

#### DESPUÉS (FASE DE RETORNO)

- Retírese del fuego, ya que éste puede avivarse.
- No interfiera con las actividades de los bomberos y rescatistas.
- Solo el departamento de bomberos está autorizado para determinar si la zona de riesgo vuelve a la normalidad y es seguro regresar a las instalaciones.
- No se retire de su área de seguridad externa hasta no recibir instrucciones de su coordinador.
- Si detecta que falta alguno de sus compañeros, no lo busque personalmente, repórtelo a su coordinador o jefe inmediato.

#### FIN DE EMERGENCIA

- El personal que se encuentre en el punto de reunión debe esperar indicaciones del coordinador responsable y colaborar con la información que le sea requerida para dar respuesta a la situación de emergencia que se presenta, y no podrán regresar a su área de trabajo hasta que el coordinador o los cuerpos de emergencia determinen que el personal no corre ningún peligro y determine fin a la emergencia.

#### RECOMENDACIONES PARA PREVENIR UN INCENDIO O DISMINUIR EL RIESGO.

- Leer, preguntar, recomendar y respetar las indicaciones en donde se señale o se prohíba no encender fuego o fumar.
- Revisar que los cables eléctricos no estén defectuosos.
- No acumular basura, fuera de las áreas de contención.
- No sobrecargar la toma de corriente múltiple.
- Desconectar los aparatos eléctricos al término de las labores.

Para la prevención de un **robo con violencia** se dan las siguientes recomendaciones:

#### ANTES (PREVENCIÓN)

- Supervisar que el equipo, personal y sistema de seguridad se encuentren en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Llevar un control de accesos y salidas.

#### DURANTE (RESPUESTA)

- Mantener la Calma.
- No poner resistencia.
- Obedecer las indicaciones que da el o los delincuentes.

- Si el delincuente no sabe de su presencia llamar inmediatamente a policía y Cruz Roja Mexicana en caso de existir heridos, y/o pida ayuda a Seguridad desde un lugar seguro donde el delincuente no lo visualice. (911)
- Fijarse a la hora aproximada del inicio y el término del robo.
- Si tiene alarma tocarla con extrema precaución, se debe poner en funcionamiento, solo cuando no se ponga en peligro la vida de las personas que están dentro del edificio.
- Observar al máximo detalles del o los delincuentes, edad, estatura, contextura física, cabello (color, forma, largo, tipo de corte), color de piel, de ojos, forma de la nariz, cicatrices, lunares u otras características que llamen la atención del delincuente(s).

#### DESPUÉS (FASE DE RETORNO)

- Dar parte a las autoridades dando detalles del suceso, y se procederá a retomar el edificio una vez dada la orden de Seguridad Pública.

Para la prevención de un **corto circuito** se dan las siguientes recomendaciones:

#### ANTES (PREVENCIÓN)

- No sobrecargue las líneas eléctricas.
- No conecte más de un aparato eléctrico en cada toma de corriente.
- Cerciórate que los cables de luz y de los aparatos eléctricos y extensiones estén bien protegidos y en buenas condiciones
- 

#### DURANTE (RESPUESTA)

- Trata de desconectar el interruptor para eliminar el corto circuito.
- Aléjate del lugar en donde se originó el corto circuito.
- Avisa a la brevedad posible al personal capacitado o al departamento de Bomberos.

#### DESPUÉS (FASE DE RETORNO)

- Localizar la zona donde se produjo el problema.
- Localizar el corto circuito.
- Verificar que no existan cables dañados
- Revisar cada uno de los aparatos eléctricos o maquinaria.
- Reemplazar los fusibles y/o el transformador.
- Esperar a que los cuerpos de emergencia den la aprobación para el regreso a las instalaciones.

Para la prevención de una **persona lesionada** se dan las siguientes recomendaciones:

#### ANTES (PREVENCIÓN)

- Asegúrese de llevar consigo una identificación con tipo de sangre y si es alérgico a algún medicamento.
- Hacer del conocimiento de la brigada de primeros auxilios en caso de alguna enfermedad crónica que se padezca.
- Conocer el manejo adecuado de la maquinaria y herramientas, con el fin de prevenir un accidente.
- Llevar un programa de mantenimiento a la maquinaria y equipo.
- Utilizar los elementos auxiliares como gafas, guantes, cubrebocas, etc.
- Mantener despejadas las salidas de emergencias y las rutas de evacuación.
- Llevar a cabo un programa de simulacros con todo el personal de la empresa.
- Contar con el botiquín de primeros auxilios con lo enlistado en este manual.

#### DURANTE (RESPUESTA)

- Identificar el tipo de lesión o padecimiento (ahogo, asfixia, desmayo, fractura, etc.)
- Determinar la gravedad de la situación, hay veces que son cosas sencillas y pueden ser atendidas por la brigada en el lugar de trabajo, en caso de que sea algo de gravedad se deberá dar llamado a la Cruz Roja.
- Se deberán tomar los signos vitales del lesionado.
- Según el tipo de lesión, se deberá aplicar la medida correctiva correspondiente (torniquete, entablillado, aplicación de vendajes, aplicar reanimación cardiovascular (RSC).
- Controlar las emociones e impresiones al momento.
- En caso de que se requiera de los servicios de una ambulancia, no se deberá de obstaculizar la ruta de llegada.
- No entorpecer las maniobras de rescate o de primeros auxilios de los cuerpos de emergencias.

#### DESPUÉS (FASE DE RETORNO)

- Una vez pasada la emergencia, los trabajadores deberán regresar a sus puestos de trabajo.
- La brigada de primeros auxilios deberá llevar un registro de lo ocurrido, para en un futuro poder prevenir algún tipo de lesión o accidente.

Para la prevención de una **riña** se dan las siguientes recomendaciones:

#### ANTES (PREVENCIÓN)

- Ejercer el respeto entre el personal que labora y los clientes.
- Evitar tener a la mano cualquier objeto que pudiera utilizarse como punzocortante.

- Tener a la mano los teléfonos de emergencias.

#### DURANTE (RESPUESTA)

- Tratar de poner orden a la situación.
- En caso de que la riña se salga de control, se deberá llamar a Seguridad Pública Municipal.
- Dejar que la Policía se ocupe del problema.

#### DESPUÉS (FASE DE RETORNO)

- Una vez que la situación esté controlada se podrá regresar al trabajo.

## V. VIII. SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta general de modificación de uso de suelo de Habitacional H-60+ a uso de suelo Comercio y Servicios se observa atinada en virtud a que no trasgrede ninguna disposición del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

Los usos de suelo como lo establece el PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 en el entorno son habitacional H-45, H60, H60+, Mixto Suburbano, así como Mixto Intenso e Industria de Bajo Impacto.

En infraestructura, la zona le falta consolidarse, ya que existen muchos terreno baldíos esto derivado de los asentamientos irregulares de la zona. Sin embargo, la infraestructura hidrosanitaria para el área de aplicación cuenta con este servicio a pie de banqueteta y la infraestructura eléctrica cuenta con línea conectada al medidor solo para realizar el contrato antes el organismo operador.

## VI. INSTRUMENTAL

---

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto, se estarán considerando que giro establecerse sin embargo al contar ya con el proyecto a realizarse y que sea compatible con el uso de suelo propuesto se deberá acudir a las dependencias municipales y estatales para dar cumplimiento a las normativas vigentes y lo solicitado por las diferentes instituciones involucradas.

## VI.I. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL

Específicamente en la aprobación y evaluación del proyecto. Intervendrán las instancias gubernamentales de acuerdo a los plazos de ejecución que les corresponda.

#### Gobierno Federal

- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)

#### Gobierno Estatal

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

#### Gobierno Municipal

- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Instituto Municipal de Planeación

Como disposición de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, los organismos responsables de la aprobación del presente estudio son el Ayuntamiento de Chihuahua y el Gobierno del Estado los cuales serán los encargados de emitir el dictamen de congruencia.

## VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El predio en estudio es propiedad privada, por lo tanto, el progreso de las acciones urbanas para el servicio del predio será a cargo de los promotores en coordinación con los organismos gubernamentales.

## VI.III. PROGRAMAS DE ACCIONES

En la siguiente tabla se relaciona las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación.

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			
2. Aprobación de la modificación al PDU para su publicación			
3. Publicación en el periódico oficial del Estado			
4. Estudios y Planeación			

TABLA 15.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.

## VII. INDICE DE TABLAS

---

TABLA 1.- Población dentro del área de estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020. ....

TABLA 2.- Población dentro del área de estudio con Seguro Social. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020. ....

TABLA 3.-Grados de escolaridad dentro del Área de Estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020. ....

TABLA 4.- Población Económicamente Activa. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020. ....

TABLA 5.- Precipitación media mensual. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información del Servicio Meteorológico Nacional de la estación ubicada en el aeropuerto Internacional General Roberto Fierro Villalobos. ....

TABLA 6.- Datos de vivienda habitada y ocupación en el área de estudio. Fuente: Análisis de los AGEBS localizados en el área de aplicación mediante el listado de información proporcionado por el INEGI con los datos de Centro de Población y Vivienda del año 2020. ....

TABLA 7.- Distribución de predios sin construcción por uso de suelo. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 7ª actualización. ....

TABLA 8.- Giros Habitacional, Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial y Distrital permitidos y condicionado con Comercio y Servicios. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....

TABLA 9-Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización. ....

TABLA 10- Giros Habitacional, Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial y Distrital permitidos y condicionado con Comercio y Servicios. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....

TABLA 11.- Giros de Equipamiento Subcentro Urbano, Hotelería en Pequeña Escala, Hotelería en Gran Escala y Comercio y Servicio Vecina permitidos y condicionados en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....

TABLA 12.- Giros de Comercio y Servicio Regional, Bodegas y Almacenes en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....

TABLA 13- Giros de Comercio y Servicio Distrital, Comercio y Servicios Subcentro Urbano en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.....

TABLA 14.- Giros Infraestructura general. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua.....

TABLA 15.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.....

## VIII. INDICE DE IMÁGENES

---

IMAGEN 1.- Ubicación del área de estudio. Fuente: Google maps.....

IMAGEN 2.- Área de Estudio. Fuente: Elaboración realizara por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. con información del plano de la ciudad emitido por el Departamento de Nomenclatura de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. ....

IMAGEN 3.- Zonificación secundaria área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....

IMAGEN 4.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C.....

IMAGEN 5.- Localización de área de aplicación. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 6.- Plano Catastral Área de Aplicación. Fuente: Plano catastral elaborado por el área técnica de Ruba Desarrollos S.A. de C.V.....

IMAGEN 7.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....

IMAGEN 8.-Corredores Comerciales. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Zona Metropolitana Chihuahua.....

IMAGEN 9.- Limite del centro de población y cuadro de construcción. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.....

IMAGEN 10.- Estructura urbana. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 11.- Esquema de localización de Centros Distritales. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V.....

IMAGEN 12.-Esquema de conectividad de accesibilidad del Centro Distrital Granjas del Valle. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización. ...

IMAGEN 13.- Zona metropolitana. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

- IMAGEN 14.- Caratula del Registro Público de la Propiedad. Fuente: Folio Real 3114809 inscrito en el Registro Público de la Propiedad.....
- IMAGEN 15.- Fragmento de la Memoria descriptiva del lote 36 de la Manzana 44. Fuente: Pagina 117 de la Escritura Pública No13,490 Volumen 688, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Folio Real 311809.....
- IMAGEN 16.- Caratula del Registro Público de la Propiedad. Fuente: Folio Real 3114809 inscrito en el Registro Público de la Propiedad.....
- IMAGEN 17.- Fragmento de la Escritura No 13490 Volumen 688. Fuente: Escritura No 13490 Volumen 688 inscrita mediante el Folio Real 3114809 en el Registro Público de la Propiedad.....
- IMAGEN 18.- Cedula Catastral, asignación de clave catastral al área de aplicación. Fuente: Cedula catastral emitida por la Subdirección de Catastro en donde asigna clave catastral al área de aplicación debido a que el predio cuenta con una protocolización (individualización del predio) .....
- IMAGEN 19.- Recibo del pago del Impuesto Predial de la clave 465-144-036. Fuente: Copia al contribuyente de la transacción 2025-326736 emitido por la Tesorería Municipal. ....
- IMAGEN 20.- Vocación de Subcentros Urbanos. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, 4ª actualización. ....
- IMAGEN 21.-Radios de cobertura de los Subcentros. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 7ª actualización, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 22.- Centros y subcentros identificados en el Centro de Población. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.....
- IMAGEN 23.- Índice de centralidad. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040, 7ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 24.- Unidad Médica Familiar No 69. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la unidad médica. ....
- IMAGEN 25.- Dr. Pedro Leal Centro de Salud Riberas. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Centro de Salud Riberas.....
- IMAGEN 26.- Cruz Roja Mexicana. Fuente: Fotografía tomada mediante vuelo de dron por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la torre de las instalaciones para prácticas de la Cruz Roja Mexicana. ....
- IMAGEN 27.- Plaza Comercial Valle de San Pedro. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la plaza comercial por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.....
- IMAGEN 28.- Tienda de autoservicio calle Rio Colorado. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio en la esquina de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa y la calle Av. Eugenio Prado Proaño. ....
- IMAGEN 29.- Bell México Parque Industrial Intermex. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las instalaciones

de Bell México en la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa dentro del Parque Industrial Intermex. ....

IMAGEN 30.- FIH México. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de las instalaciones de FIH México sobre la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. ....

IMAGEN 31.- Safran. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de las instalaciones Safran dentro del Parque Industrial Supra. ....

IMAGEN 32.- Instalaciones Estadio Olímpico Universitario. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al campo de futbol americano con vista a las gradas del estadio Olímpico Universitario. ....

IMAGEN 33.- Instalaciones deportivas dentro del área de aplicación en el fraccionamiento Jardines del Sol. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las instalaciones del parque municipal del fraccionamiento Jardines del Sol vista desde la calle Rey David. ....

IMAGEN 34.- Deportiva Norte Pistolas Meneses. Fuente. Foto aérea tomada por Business Drone Soluciones Aéreas en abril del 2022, Google maps. ....

IMAGEN 35.- Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Captura de pantalla de la información proporcionada por Google maps. (<https://www.google.com.mx/maps/place/Complejo+Industrial+Chihuahua>) ....

IMAGEN 36.- Corredor Tecnológico Universidad. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 37.- Corredor Heroico Colegio Militar. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 38.- Corredor Juventud. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 3ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 39.- Corredores Regionales y Zona Metropolitana. Fuente: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 40.- Corredores de vialidades regionales. Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la zona metropolitana Chihuahua, señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 41.- Valor del Suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 4ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

IMAGEN 42.- Estructura de la población 2000, 2010 y 2020. Fuente: Comunicado de Prensa No 56/21 del 26 de enero del año 2021 del INEGI. ....

IMAGEN 43.- Población Total y Tasa de Crecimiento promedio anual de los año 1895 a 2020. Fuente: Comunicado de Prensa No 56/21 del 26 de enero del año 2021 del INEGI. ....

- IMAGEN 44.- Indicadores Demográficos 1990-2030. Fuente: Datos de la CONAPO publicados en el Programa Estatal de Población 2017-2021.....
- IMAGEN 45.- Ubicación de AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas) en el área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>).....
- IMAGEN 46.- Parámetros climáticos. Fuente: Servicio Meteorológico Nacional, con promedio de años del 2010 al 2020. ....
- IMAGEN 47.- Topografía del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Topográfica PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 48.- Polígono Vendanova II. Fuente: Ubicación del área de aplicación captura de pantalla de vista aérea por Google maps. ....
- IMAGEN 49.- Perfil predio Vendanova II. Fuente: Perfil de elevación proporcionado por Google earth. Mediante captura de pantalla.....
- IMAGEN 50.- Hidrología dentro del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª actualización.....
- IMAGEN 51.- Arroyo El Mimbres Norte. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Mimbres en intersección con las vías del FFCC, al noreste del área de estudio. ....
- IMAGEN 52.- Arroyo El Álamo área canalizada. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Álamo en colindancia con la Av. Desarrollo en intersección con la calle Árbol de Hierro.....
- IMAGEN 53.- Arroyo El Álamo. Zona sin canalizar. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al cauce del arroyo El Álamo dentro del asentamiento humano Nuevo Milenio .....
- IMAGEN 54.- Subcuencas. Fuente. Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.....
- IMAGEN 55.- Descripción de las microcuencas. Fuente. Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.....
- IMAGEN 56.- Gastos Máximos. Fuente: Estudio Hidrológico Vendanova, elaborado por el Ing. Albino Hinojos Hernandez en el año 2017.....
- IMAGEN 57.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información de la CONAGUA.
- IMAGEN 58.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: Diagnostico del Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua con información de la CONAGUA. ....
- IMAGEN 59.-Carta Edafológica. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Edafológica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 60.- Carta geológica del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Carta Geológica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....

- IMAGEN 61.- Vegetación de la zona. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la vegetación existente en los predios ubicados en la zona norte de la ciudad colindantes con el área de estudio, en donde todavía no se ha desarrollado viviendas ni construcciones. ....
- IMAGEN 62.- Vegetación dentro del área de estudio. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la vegetación existente en los predios ubicados dentro del área de estudio colindantes al área de aplicación en donde todavía no se ha desarrollado viviendas ni construcciones.....
- IMAGEN 63.- Vivienda Densidad alta. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las fachadas de las viviendas de los fraccionamientos Jardines del Sol. ....
- IMAGEN 64.- Vivienda Densidad Media. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso al fraccionamiento Quinta Montecarlo, vivienda de nivel económico medio. ....
- IMAGEN 65.- Granjas Suburbanas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las viviendas del asentamiento humano Granjas del Valle, en las vialidades donde se encuentran más viviendas construidas. ....
- IMAGEN 66.- Asentamientos irregulares. Fuente.....
- IMAGEN 67.- Viviendas Campestre Las Carolinas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las viviendas del fraccionamiento campestre Las Carolinas.....
- IMAGEN 68.- Acceso Campestre Las Carolinas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso al fraccionamiento campestre Las Carolinas. ....
- IMAGEN 69.-** Uso de suelo dentro del área de estudio. **Fuente:** Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....
- IMAGEN 70.- Fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al fraccionamiento Vendanova II, a las viviendas, así como al parque municipal.....
- IMAGEN 71.- Uso de suelo del área de aplicación. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....
- IMAGEN 72.- Área comercial en la Av. Eugenio Pardo Proaño. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.....
- IMAGEN 73.- Tienda de autoservicio en la Av. Desarrollo. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.....
- IMAGEN 74.- Locales Comerciales en la Av. Los Arcos. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la tienda de autoservicio por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa esquina con la Av. Los Arcos. ....

- IMAGEN 75.- Establecimientos comerciales dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 76.- Listado de establecimientos económicos dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 77.- Establecimientos de servicios dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 78.- Listado de establecimientos de servicios dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 79.- Empresas dentro de Parque Industrial Supra. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la empresa INCORA dentro del Parque Industrial Supra.....
- IMAGEN 80.- Parque Logístico Norte. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las bodegas del Parque Logístico Norte. ....
- IMAGEN 81.- TRW Parque Industrial Intermex. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al acceso y fachada de las instalaciones de TRW dentro del Parque Industrial Intermex.....
- IMAGEN 82.-Ubicación de Parques Industriales. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ...
- IMAGEN 83.- Establecimientos de Manufactura e Industria dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 84.- Listado de establecimientos de Manufactura e Industria dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>).....
- IMAGEN 85.- Clínica Dr. Pedro Leal fraccionamiento Riberas del Sacramento. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de Clínica Dr. Pedro Leal. ....
- IMAGEN 86.- Servicios de salud dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 87.- Listado de servicios de salud dentro del área de estudio. Fuente. Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 88.- Escuela Primaria Madre Patria, ubicada dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de escuela primaria por la Av. Hidroeléctrica de Chicoasén.....
- IMAGEN 89.- Establecimientos de educación dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....

- IMAGEN 90.- Listado de establecimientos de educación dentro del área de estudio. Fuente: Director Estadístico Nacional de Unidades Económicas, capas de AGEB Urbanas. (<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>) .....
- IMAGEN 91.- Instalaciones CECyT 21. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la escuela por la Av. Eugenio Prado Proaño (Calle Norte 4).....
- IMAGEN 92.-Colegio de Bachilleres No 10. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Bachillerado por la calle Frente Revolucionario.....
- IMAGEN 93.- Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. al área de estacionamiento y al campus donde se ubican las facultades de Ingeniería y la de Contabilidad, esto por la Av. San Miguel el Grande.....
- IMAGEN 94.- Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Tecnológico por la Av. De Las Industrias. ....
- IMAGEN 95.-Ubicación Estación de Bomberos No 6. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 96.- Estación de Bomberos No 6. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la Estación de Bomberos por la calle Valle de San Pedro.....
- IMAGEN 97.- Recorrido de la Estación de Bomberos No 6 al área de aplicación. Fuente: Recorrido elaborado con la información proporcionada por Google Earth. ....
- IMAGEN 98.- Comisaria de Riberas de Sacramento. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada de la Comisaria Riberas de Sacramento por la fachada de la calle Rio Danubio .....
- IMAGEN 99.- Ares deportivas dentro del fraccionamiento Montecarlo. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las canchas deportivas del fraccionamiento Montecarlo.....
- IMAGEN 100.- Parque municipal fraccionamiento Jardines del Sol. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a las áreas verdes municipales del fraccionamiento Jardines del Sol. ....
- IMAGEN 101.- Deportiva Norte Pistolas Meneses. Fuente. Fotografía tomada de la página del Municipio ([https://www.municipiochihuahua.gob.mx/CCS/Prensa/Reportan\\_90\\_por\\_ciento\\_de\\_avances\\_en\\_trabajos\\_de\\_cancha\\_de\\_futbol\\_de\\_Pistolas\\_Meneses](https://www.municipiochihuahua.gob.mx/CCS/Prensa/Reportan_90_por_ciento_de_avances_en_trabajos_de_cancha_de_futbol_de_Pistolas_Meneses)) .....
- IMAGEN 102.- Gimnasio de Box Riberas de Sacramento. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. a la fachada del Gimnasio de Box fachada por la calle Rio Motagua. ....
- IMAGEN 103.- Zonas de cultivo en la zona oriente de la ciudad. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

- IMAGEN 104.- Uso agrícola Ejido Ocampo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ...
- IMAGEN 105.-Ubicación de predios sin construir. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 7ª actualización. señalando la ubicación del área de aplicación por parte de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 106.- Sección Av. Cristóbal Colon. Fontanarrosa. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.....
- IMAGEN 107.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Eugenio Prado Proaño.....
- IMAGEN 108.- Sección vial Av. De Las Industrias dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. De Las Industrias.....
- IMAGEN 109.- Sección vial Av. Imperio dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Imperio. ....
- IMAGEN 110.- Sección vial Av. Imperio, sección de la calle Árbol de Hierro a la Av. Cristóbal Colon. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Imperio.....
- IMAGEN 111.- Av. Desarrollo sección de la Av. Cristóbal Colon a la calle Árbol de Hierro. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Desarrollo .....
- IMAGEN 112.- Av. Desarrollo sección de la Av. Hidroeléctrica Chicoasén a la Av. Antony Quinn. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido oeste-este de la Av. Hidroeléctrica Chicoasén.....
- IMAGEN 113.- Av. Anthony Quinn dentro del área de estudio. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Anthony Quinn.....
- IMAGEN 114.- Calle Valle de Portugal. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido este-oeste de la calle Valle de Portugal. ....
- IMAGEN 115.- Av. Anthony Quinn. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de sentido sur-norte de la Av. Anthony Quinn.....
- IMAGEN 116.- Estructura vial del área de estudio. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la estructura vial del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización. ....
- IMAGEN 117.- Ruta troncal. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 118.- Ruta Pistolas Meneses Auxiliar A. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 119.- Ruta Pistolas Meneses Auxiliar B. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

- IMAGEN 120.- Rutas, Riberas de Sacramento Directo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 121.- Rutas Riberas de Sacramento Directo. Fuente. Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 122.- Ruta Tarahumara Directo. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 123.- Ruta Tarahumara Directo. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por BusCUU y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 124.- Disposición de agua dentro de las viviendas. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018. ....
- IMAGEN 125.- Factibilidad de la JMAS, para cambio de uso de suelo. Fuente: Dictamen Técnico emitido por la JMAS oficio SE400/SS410/01/T401/10-2024. ....
- IMAGEN 126.- Infraestructura de Agua Potable dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura hidráulica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 127.- Proyecto de agua potable fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto Hidráulico, autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 128.- Pozo Sacramento Norte No 7. Fuente. Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. del Pozo Sacramento Norte No 7 ubicado en la Av. Jardines del Sol. ....
- IMAGEN 129.- Proyecto Drenaje Sanitario Fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto Sanitario autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 130.- Infraestructura de drenaje santuario en el área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura Sanitaria del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 131.- Líneas de agua tratada en el área de estudio. Fuente; Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura de Agua Tratada del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización. ....
- IMAGEN 132.- Proyecto de agua tratada fraccionamiento Vendanova II. Fuente: Proyecto de Agua Tratada autorizado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 133.- Líneas energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la Infraestructura Eléctrica del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización. ....
- IMAGEN 134.- Subestación Norte Chicoasén. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la Subestación Norte Chicoasén del acceso por la calle 2 de Octubre.....

- IMAGEN 135.- Plano de Media Tensión de la etapa II de Vendanova II. Fuente: Proyecto de Media Tensión autorizado por la Comisión Federal de Electricidad realizado por Ingeniería Eléctrica Especializada para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 136.- Plano de Baja Tensión de la etapa II de Vendanova II. Fuente: Proyecto de Baja Tensión autorizado por la Comisión Federal de Electricidad realizado por Ingeniería Eléctrica Especializada para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 137.- Alumbrado público fraccionamiento Vendanova. II. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. del alumbrado público ubicado en la calle Valle de Portugal. ....
- IMAGEN 138.- Proyecto de alumbrado público Vendanova II. Fuente: Proyecto de Alumbrado Público autorizado por la Mantenimiento Urbano para el fraccionamiento Vendanova II. ....
- IMAGEN 139.- Estaciones de gas LP. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ...
- IMAGEN 140.- Estación de servicio Gas K-19. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. ....
- IMAGEN 141.- Estación de gas L.P. Supergas. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Paseo del Real. ....
- IMAGEN 142.- Estación de gas L.P. GABZA. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la gasera por la Av. Guillermo Prieto Lujan. ....
- IMAGEN 143.- Clasificación de Fenómenos Naturales. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua 2014. ....
- IMAGEN 144.- Mapa Sismicidad de 2016. Fuente. Servicio Sismológico Nacional. ....
- IMAGEN 145.- Localización de la Sierra de Nombre de Dios. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 146.- Riesgos geológicos dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de los Riesgos Geológicos del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización. ....
- IMAGEN 147.-Ubicación del arroyo El Cuervo dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 148.- Riesgos hidrometeorológicos dentro del área de estudio. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de los Riesgos Hidrológicos del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización. ....
- IMAGEN 149.- Ubicación de gaseras en el área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....

- IMAGEN 150.- Ubicación de gasolineras en el área de estudio. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google Earth y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 151.- Riesgo antropogénico dentro del área de estudio Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de los Riesgos Geológicos del PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 152.- Recorrido de los servicios de emergencia. Fuente: Elaborado con la información proporcionada por Google maps y editado por Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. ....
- IMAGEN 153.- Estación de Bomberos No 5. Fuente: Fotografía tomada por personal de Arquitectura en Proceso S.A. de C.V. de la fachada de la Estación de Bomberos en la calle Valle de San Pedro. ....
- IMAGEN 154.- Dosificación de uso de suelo y normatividad Usos Especiales y No Habitacionales Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 7ª actualización.
- IMAGEN 155.- Manual de proyecto geométrico de carreteras de la SCT. Fuente: Secretaria de Comunicaciones y Transportes, tabla de Diseño de Vialidades. ....
- IMAGEN 156.- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027. Fuente: Congreso del Estado de Chihuahua (<https://www.congresochihuahua2.gob.mx/biblioteca/iniciativas/archivosIniciativas/17946.pdf>).....
- IMAGEN 157.-Plan Municipal de Desarrollo 2022-2027. Fuente: Anexo al Periódico oficial fecha 25 de enero del 2025.....
- IMAGEN 158.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C. ....
- IMAGEN 159.- Uso de suelo área de aplicación. Fuente. Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....
- IMAGEN 160.- Zonificación Primaria. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación Primaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización.....
- IMAGEN 161.- Área de aplicación. Fuente: Elaboración propia con datos del proyecto geométrico del fraccionamiento Vendanova I, elaborado C.I.A.A. Arquitectos Asociados S.C. ....
- IMAGEN 162.-Propuesta de Zonificación Secundaria. Uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: Elaborado por parte de Arquitectura en Proceso, S.A. de C.V. con información de la zonificación secundaria del PDU del Centro de Población Chihuahua 7ª actualización. ....
- IMAGEN 163.- Giros de Equipamiento Subcentro Urbano, Hotelería en Pequeña Escala, Hotelería en Gran Escala y Comerio y Servicio Vecina permitidos y condicionados en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....

- IMAGEN 164.- Giros de Comercio y Servicio Distrital, Comercio y Servicios Subcentro Urbano en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....
- IMAGEN 165.- Giros de Comercio y Servicio Regional, Bodegas y Almacenes en uso de suelo de Comercio y Servicio. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....
- IMAGEN 166.- Giros Infraestructura general. Fuente: Tabla de Compatibilidad PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. ....
- IMAGEN 167.- Propuesta arquitectónica para el giro de consultorio y/o dispensario. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 168.- Propuesta Arquitectónica para venta de abarrotes, elaboración y expendio de alimentos. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 169.- Propuesta arquitectónica para el giro de Comercio de artículos no perecederos especialidades. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 170.- Propuesta arquitectónica para el giro de Farmacias. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 171.-Propuesta arquitectónica para el giro de Tienda de Autoservicio. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 172.- Propuesta arquitectónica para el giro de Refaccionaria y/o Ferretería. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 173.- Propuesta arquitectónica para el giro de cafés, fondas y restaurantes. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 174.- Propuesta arquitectónica para oficina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 175.- Propuesta arquitectónica de lavado de vehículos. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 176.- Propuesta Arquitectónica para el giro de Expendio de Licor o cerveza. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.....
- IMAGEN 177.-Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización. ....
- IMAGEN 178.- Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (AA-004B). Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización. ....

- IMAGEN 179.- Sección Av. Desarrollo. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización. ....
- IMAGEN 180.- Sección Vial de la Av. Imperio de la Av. De Las Industrias a la calle Hidroeléctrica Chicoasén. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización. ....
- IMAGEN 181.- Sección vial de la Av. Imperio de la calle Hidroeléctrica Chicoasén a la calle Árbol de Hierro. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.....
- IMAGEN 182.- Sección vial de la Av. Imperio de la calle Árbol de Hierro a la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.....
- IMAGEN 183.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño, de la Av. Cristóbal Colon a la Av. Rio Nilo. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización. ....
- IMAGEN 184.- Sección vial Av. Eugenio Prado Proaño de la Av. Rio Nilo a la Vialidad Sacramento. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización.....
- IMAGEN 185.- Sección Av. Anthony Quinn. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización. ....
- IMAGEN 186.- Calle Valle de Portugal. Fuente. PDU del Centro de Población Chihuahua visión 2040 7ª actualización. ....
- IMAGEN 187.- Calle Valle de Portugal. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 7ª actualización.....
- IMAGEN 188.- Propuesta arquitectónica para el giro de cafés, fondas y restaurantes. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 189.- Propuesta arquitectónica para el giro de consultorio y/o dispensario. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 190.- Propuesta arquitectónica para el giro de Farmacias. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 191.- Propuesta arquitectónica de lavado de vehículos. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 192.- Propuesta arquitectónica para oficina. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 193.- Propuesta arquitectónica para el giro de Refaccionaria y/o Ferretería. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....
- IMAGEN 194.- Propuesta arquitectónica para el giro de Comercio de artículos no perecederos especialidades. Fuente: Arquitectura en Proceso, S.A de C.V. en cumplimiento del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. ....

IMAGEN 195.- Vialidad Primaria Av. Anthony Quinn. Fuente: Sección Vial del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 imagen tomada del SIGMUN.....

IMAGEN 196.- Vialidad Secundaria Calle Valle de Portugal. Fuente: Sección Vial del PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 imagen tomada del SIGMUN. ....

## IX. BIBLIOGRAFIA

---

- CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN . (2023). *LEY DE PLANEACIÓN*. CIUDAD DE MÉXICO: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN .
- CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. (2015). *LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE*. CIUDAD DE MÉXICO: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION .
- CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. (2024). *LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO*. CIUDAD DE MEXICO: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.
- CAMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRETO DE LA UNION. (2025). *CONSTITUCION POLIGICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*. CIUDAD DE MEXICO: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
- COMITE CONSULTIVO NACIONAL DE NORMALIZACION SOBRE POTERCCION CIVIL Y PREVENCION DE DESASTRES. (2002). *NOM-003-SEGOB/2002*. CIUDAD DE MEXICO: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
- CONAGUA. (2025). Obtenido de <https://www.gob.mx/conagua>
- CONAGUA. (2025). *SERVICIO METEOROLOGICO NACIONAL*. Obtenido de <https://smn.conagua.gob.mx/es/>
- CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. (2021). *LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL.
- CONSEJO CONSULTIVO DEL AGUA, A.C. (s.f.). *CONSEJO CONSULTIVO DEL AGUA, A.C.* Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de <http://www.aguas.org.mx/sitio/>
- CONSEJO ESTATAL DE POBLACION CHIHUAHUA. (217). *PROGRAMA ESTATAL DE POBLACION 2017-2021*. CHIHUAHUA.
- CONSEJO NACIONAL DE POBLACION (CONAPO). (2014). *DINAMICA DEMOGRAFICA 1990-2010 Y PROYECCIONES DE POBLACION 2010-2030*. MÉXICO, DF.
- DESARROLLO DE PROYECTOS DE GOBERNABILIDAD S.C. (2014). *ATLAS DE RIESGOS DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA*. Ciudad de México.
- ECOGAS. (2015). *ECOGAS*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de ECOGAS: [www.ecogas.com.mx](http://www.ecogas.com.mx)
- GOBIERNO DEL ESTADO. (2022). *PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. (2013). *REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRESO DEL ESTADO . (2022). *LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.

- H. CONGRESO DEL ESTADO . (2024). *CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRESO DEL ESTADO. (2013). *LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRESO DEL ESTADO. (2015). *CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRESO DEL ESTADO. (2016). *LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRESO DEL ESTADO. (2018). *LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- H. CONGRETO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. (2020). *LEY DE VIALIDAD Y TRANSITO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- HERNÁNDEZ, I. A. (2017). *PROYECTO DE DRENAJE PLUVIAL DEL FRACCIONAMIENTO VENDANOVA*. CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2009). *ATLAS DE RIESGOS*. CHIHUAHUA: TALLERES GRAFICOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2009). *PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISION 2040 3A ACTUALIZACION*. CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2009). *PLAN SECTORIAL DE AGUAS PLUVIALES EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA: TALLERES GRAFICOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2009). *PLAN SECTORIAL DE MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA .
- IMPLAN. (2013). *PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA VISION 2040 4A ACTUALIZACION*. CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2015). *PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA METROPOLITANA CHIHUAHUA*. CHIHUAHUA .
- IMPLAN. (2015). *PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA METROPOLITANA CHIHUAHUA ALDAMA-CHIHUAHUA-AQUILES SERDÁN*. CHIHUAHUA : PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- IMPLAN. (2016). *PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISION 2040 5A ACTUALIZACION*. CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (2019). *ATLAS DE RIESGOS*. CHIHUAHUA.
- IMPLAN. (ABRIL de 2022). *DISEÑO E IMPLEMENTACION DEL MODELO DE GOBERNANZA DE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD DE LA ZONA METROPOLITANA DE CHIHUAHUA*. Obtenido de <https://implanchihuahua.org/PSAMUS.html>
- INEGI. (2020). *INFORMACION DE MEXICO* . CIUDAD DE MEXICO: INEGI.
- INEGI. (2021). *COMUNICADO DE PRENSA NUM 56/21*. CIUDAD DE MEXICO.

- INEGI. (2022). *INEGI*. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/PIBEF/PIBEF2022\\_Chih.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/PIBEF/PIBEF2022_Chih.pdf)
- INEGI. (2025). *DIRECTORIO ESTADISTICO NACIONAL DE UNIDADES ECONOMICAS*. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y GEOGRAFÍA. (2013). *CONOCIENDO CHIHUAHUA*. AGUASCALIENTES.
- INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. (2024). *PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA VISION 2040 7A ACTUALIZACION* . CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO .
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y GEOGRAFIA. (2022). *INEGI*. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/PIBEF/PIBEF2022\\_Chih.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/PIBEF/PIBEF2022_Chih.pdf)
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y GEOGRAFÍA. (2003). *ESTUDIO HIDROLOGICO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA* . AGUASCALIENTES: TALLERES GRAFICOS.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y GEOGRAFIA. (2011). *PROGRAMA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA 2011-2016*. CHIHUAHUA.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y GEOGRAFIA. (2011). *PROGRAMA SOCIODEMOGRAFICO DE CHIHUAHUA*. AGUASCALIENTES.
- MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. (2016). *PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016-2018*. CHIHUAHUA.
- MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. (2022). *PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. (2025). *PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027*. CHIHUAHUA: PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.
- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. (2023). *DATOS DE INSCRIPCION* . CHIHUAHUA.
- SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. (2014). *MANUAL DE SEÑALIZACION VIAL Y DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD* . CIUDAD DE MEXICO: DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS TÉCNICOS.
- SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. (2018). *MANUAL DE PROYECTO GEOMETRICO DE CARRETERAS*. CIUDAD DE MEXICO: SUBSECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA.
- SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. (2024). *NOM-004-SEDATU-2023*. CIUDAD DE MEXICO : DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.
- SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL. (1999). *SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO*. CIUDAD DE MEXICO.
- SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES. (2010). *NOM-059-SEMARNAT-2010*. CIUDAD DE MEXICO. : DIARIO OFICIAL DE LA NACION.
- SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL. (2010). *NOM-002-STPS-2010*. CIUDAD DE MEXICO .

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO. (2017). *SERVICIO SISMOLOGICO NACIONAL*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de [www.ssn.unam.mx](http://www.ssn.unam.mx)

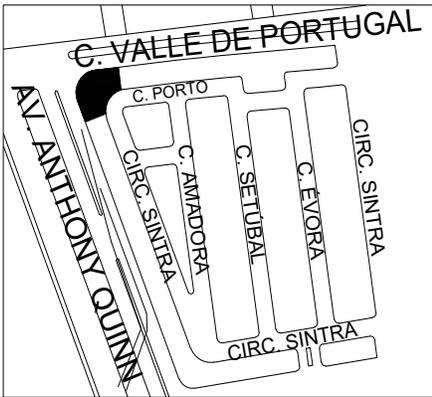
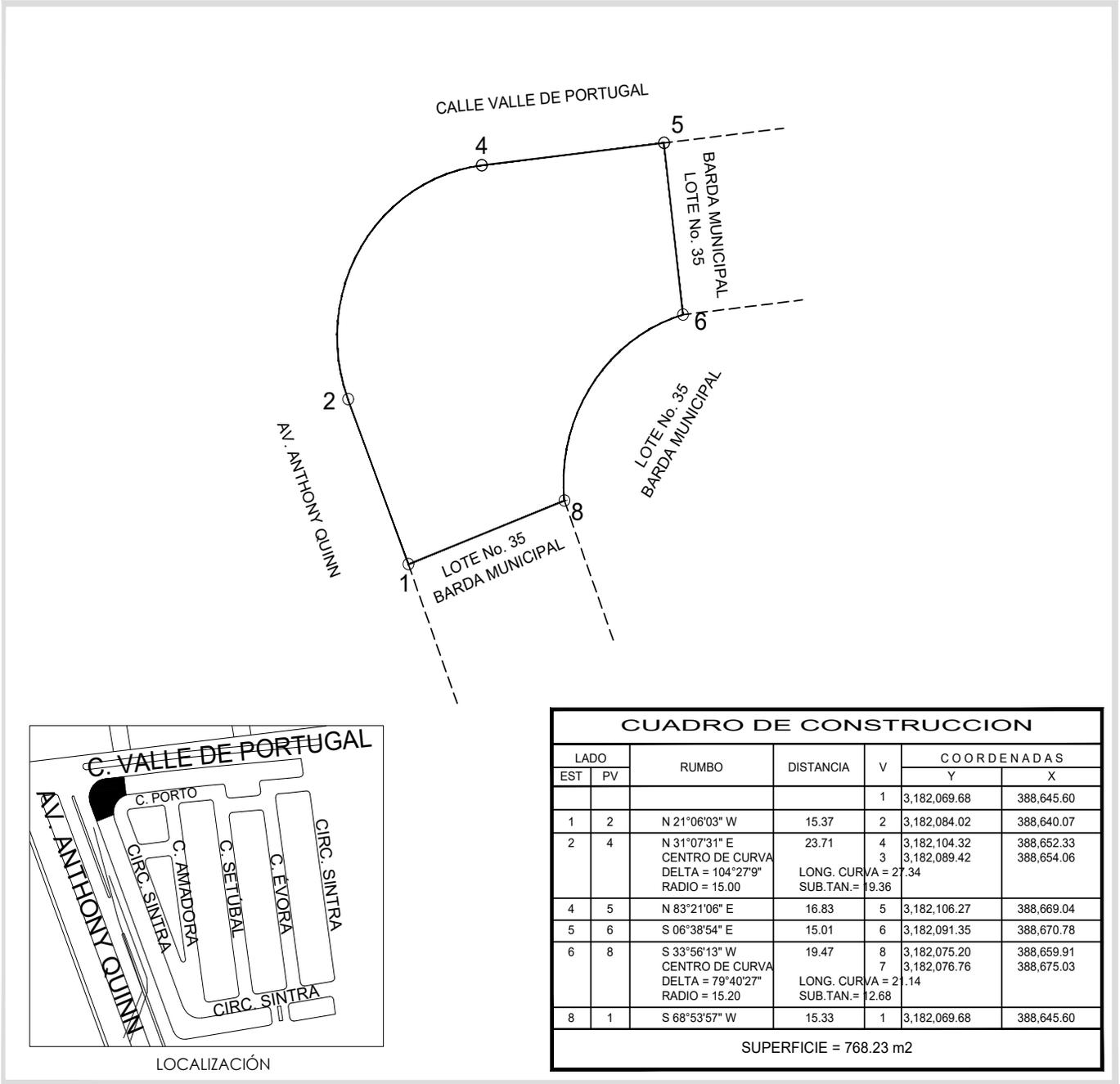
## X. ANEXO GRAFICO

---

- PD-01.-Area de estudio
- PD-02.- Área de aplicación
- PD-03.-Uso de suelo del Área de Estudio
- PD-3.1.-Uso de Suelo del Área de Aplicación
- PD-04.-Topografía
- PD-05.-Geología
- PD-06.- Edafología
- PD-07.-Hidrología
- PD-08.- Estructura vial
- PD-09.- Agua Potable
- PD-10.- Drenaje Sanitario
- PD-11.- Agua Tratada
- PD-12.- Electrificación
- PD.13.- Riesgos Geológicos
- PD-14.- Riesgos Hidrometeorológicos
- PD-15.- Riesgos Antropogénicos
- PE.01.- Uso de Suelo Propuesto
- PZ-01.- Zonificación Primaria

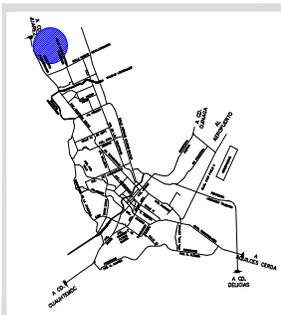
# VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGIA



AREA DE APLICACION  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>

ESC 1:500



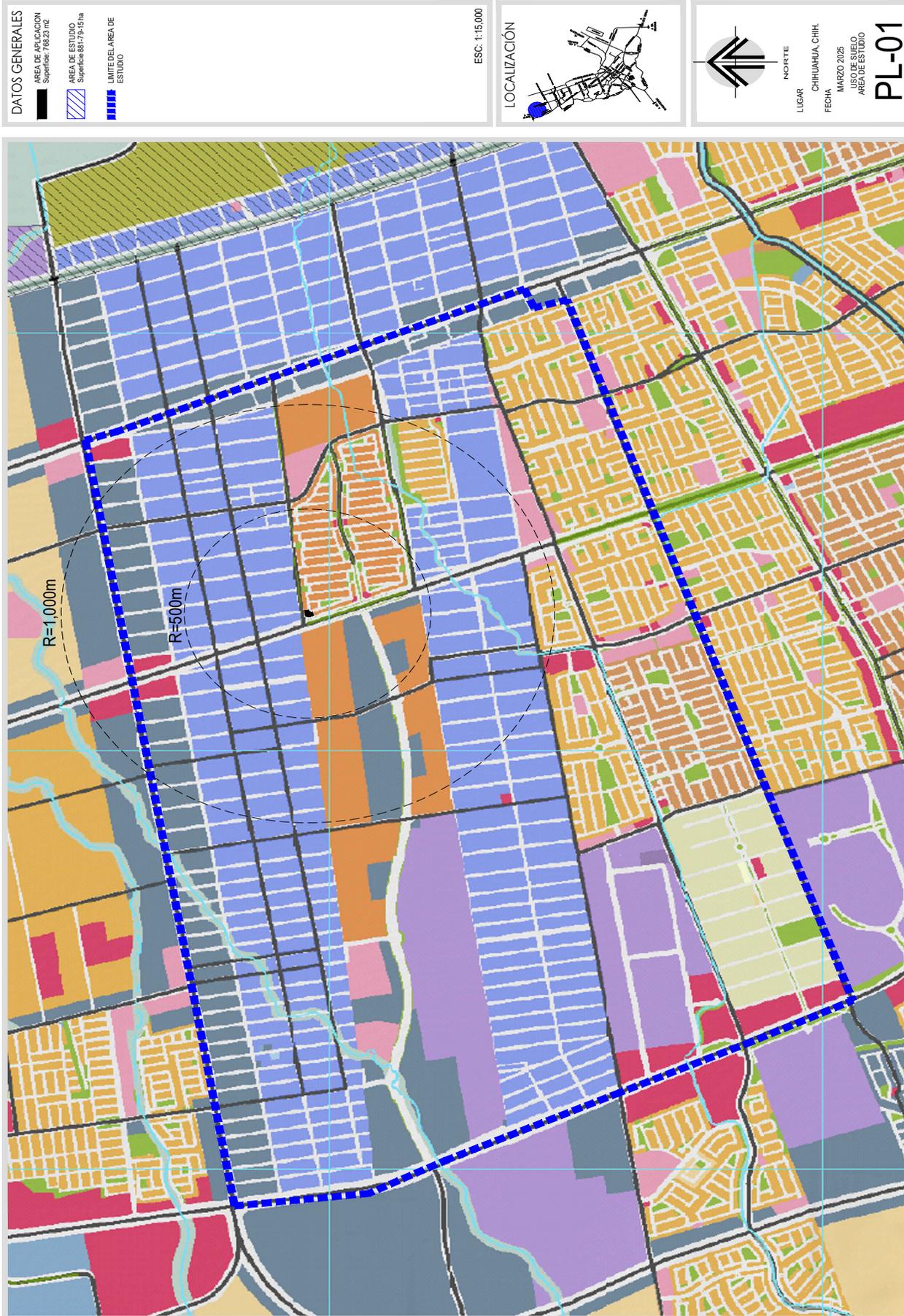
LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025

AREA DE APLICACIÓN  
**PD-02**



VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



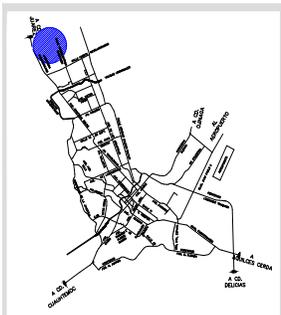
# VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



### LOCALIZACIÓN

### DATOS GENERALES



**AREA DE APLICACION**  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>

ESC 1:1,000.

- |  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
|  | Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha |  | Equipamiento General   |
|  | Habitacional de 36 - 45 viv/ha         |  | Recreación y Deporte   |
|  | Habitacional de mas de 60 viv/ha       |  | Mixto Suburbano        |
|  | Comercio y Servicios                   |  | Mixto Intenso          |
|  |  |  | Industria Bajo Impacto |



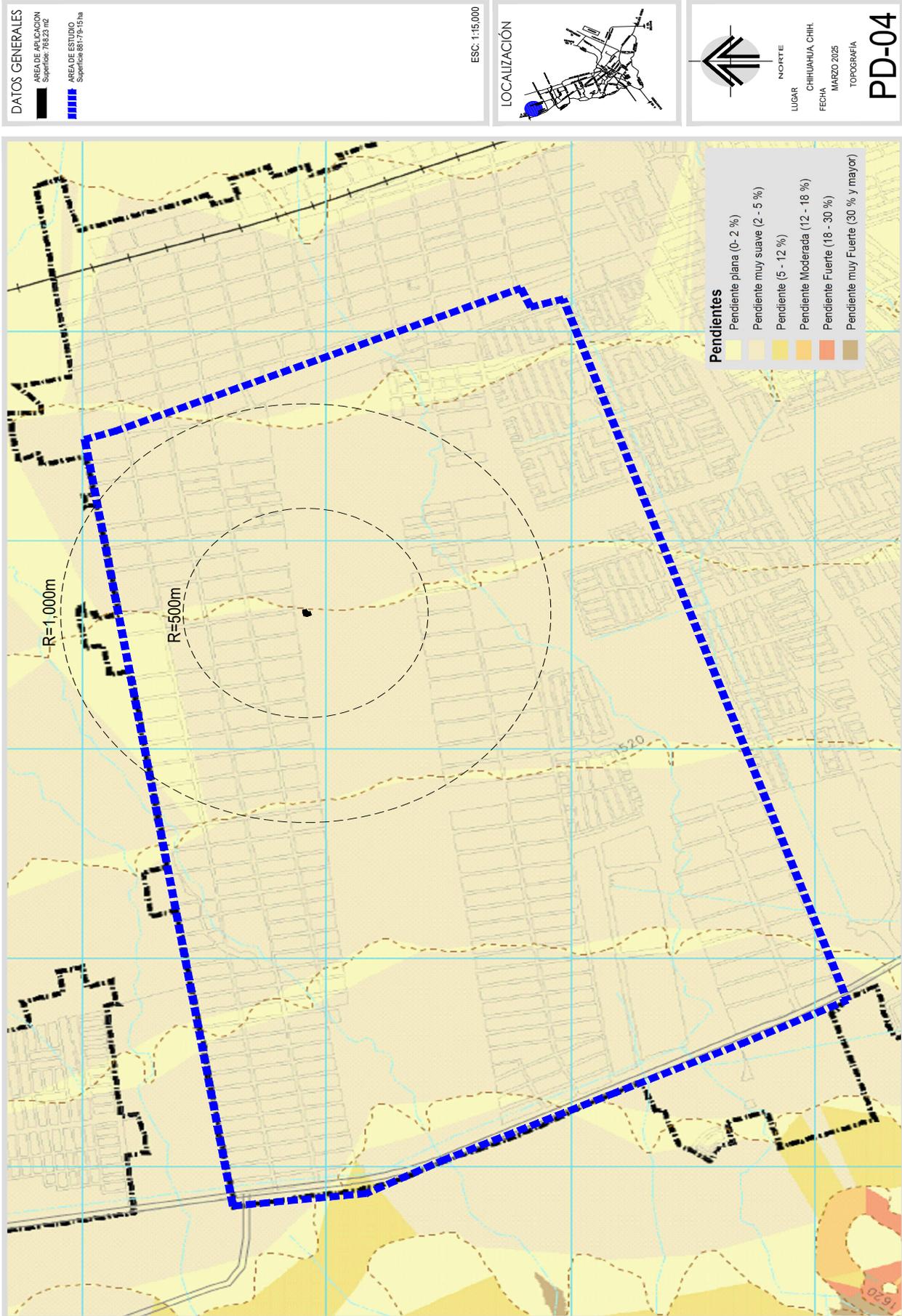
NORTE  
LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA

ENERO 2025  
USO DE SUELO  
AREA DE ESTUDIO

## PD-03.1

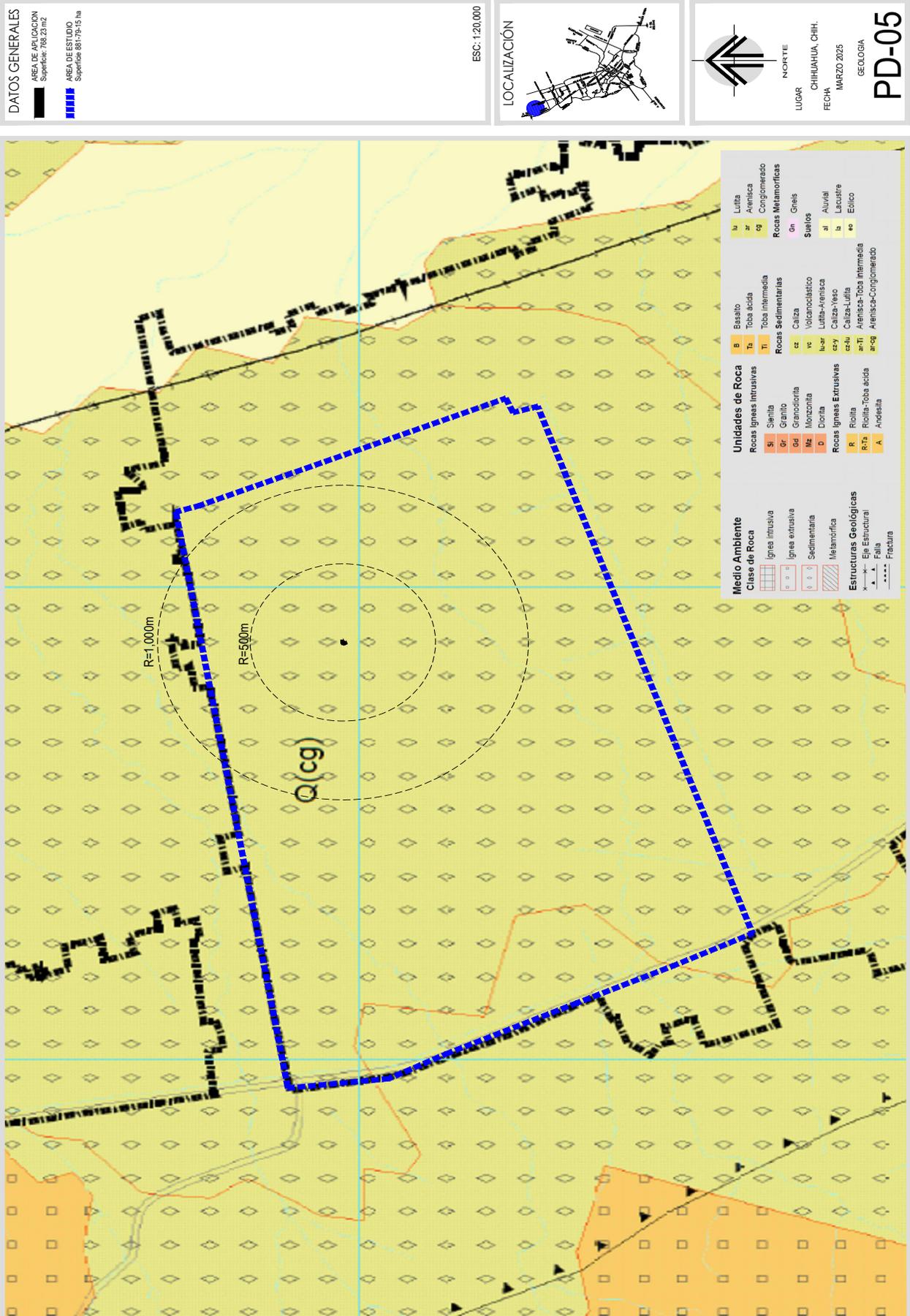
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



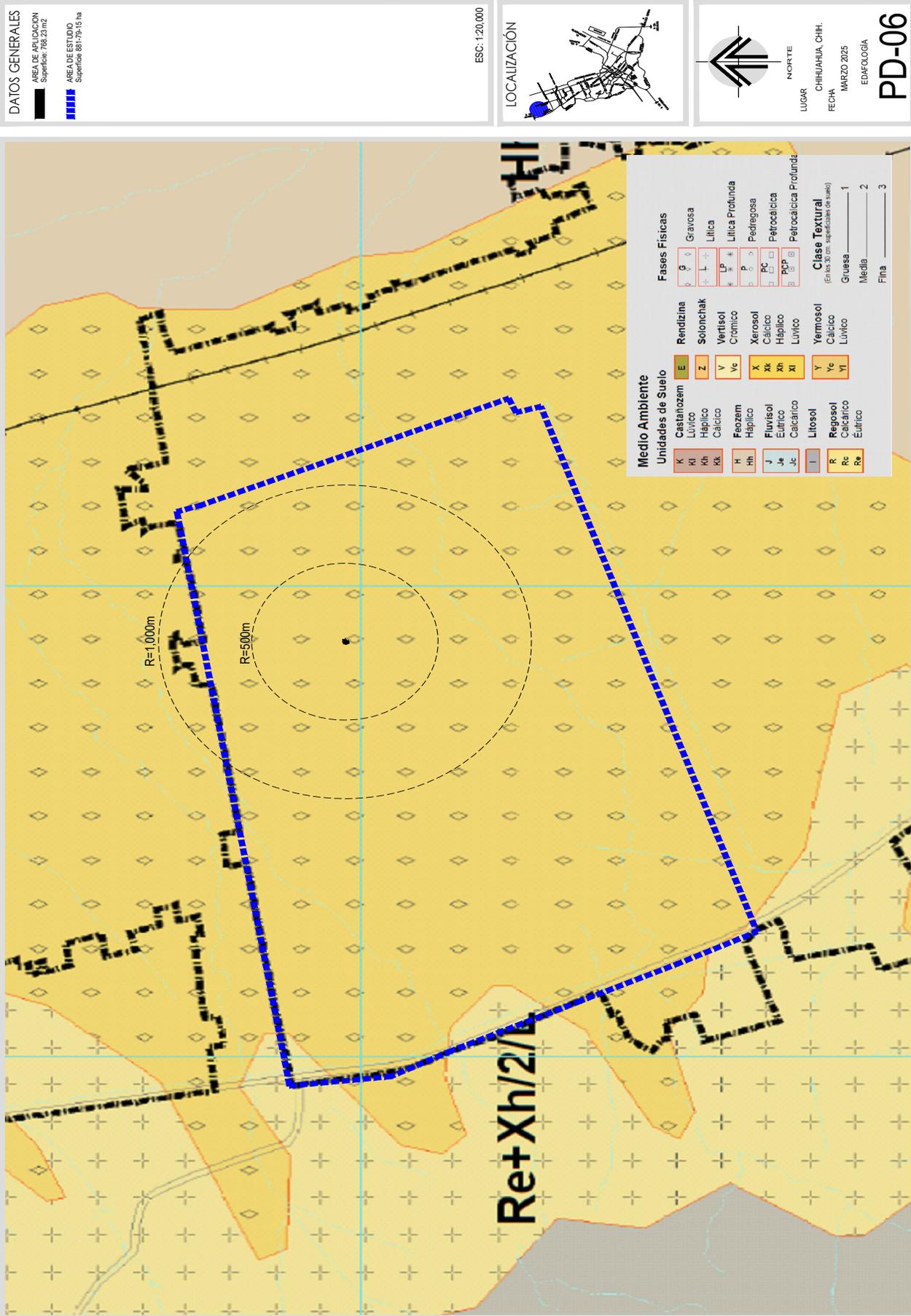
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO

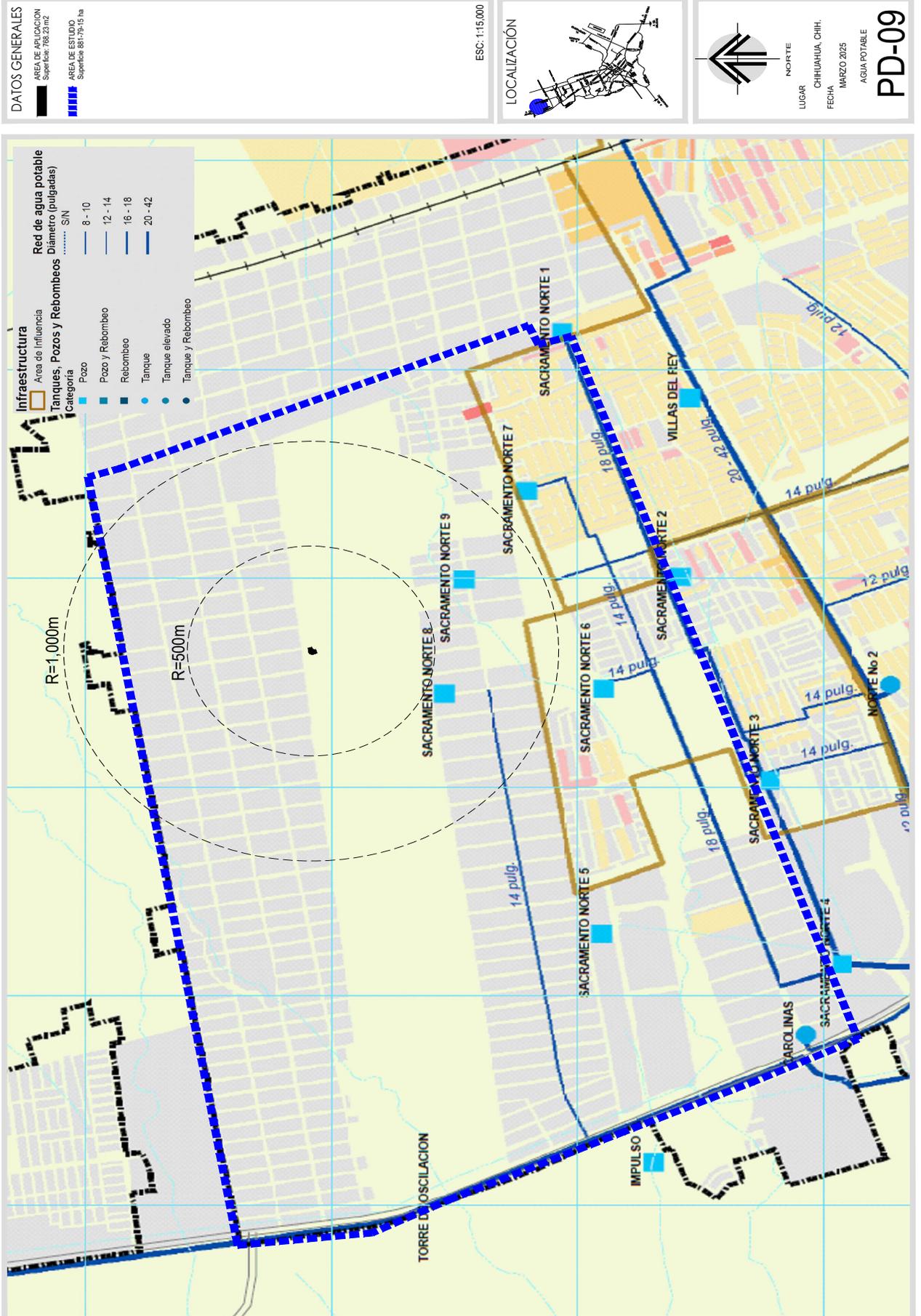






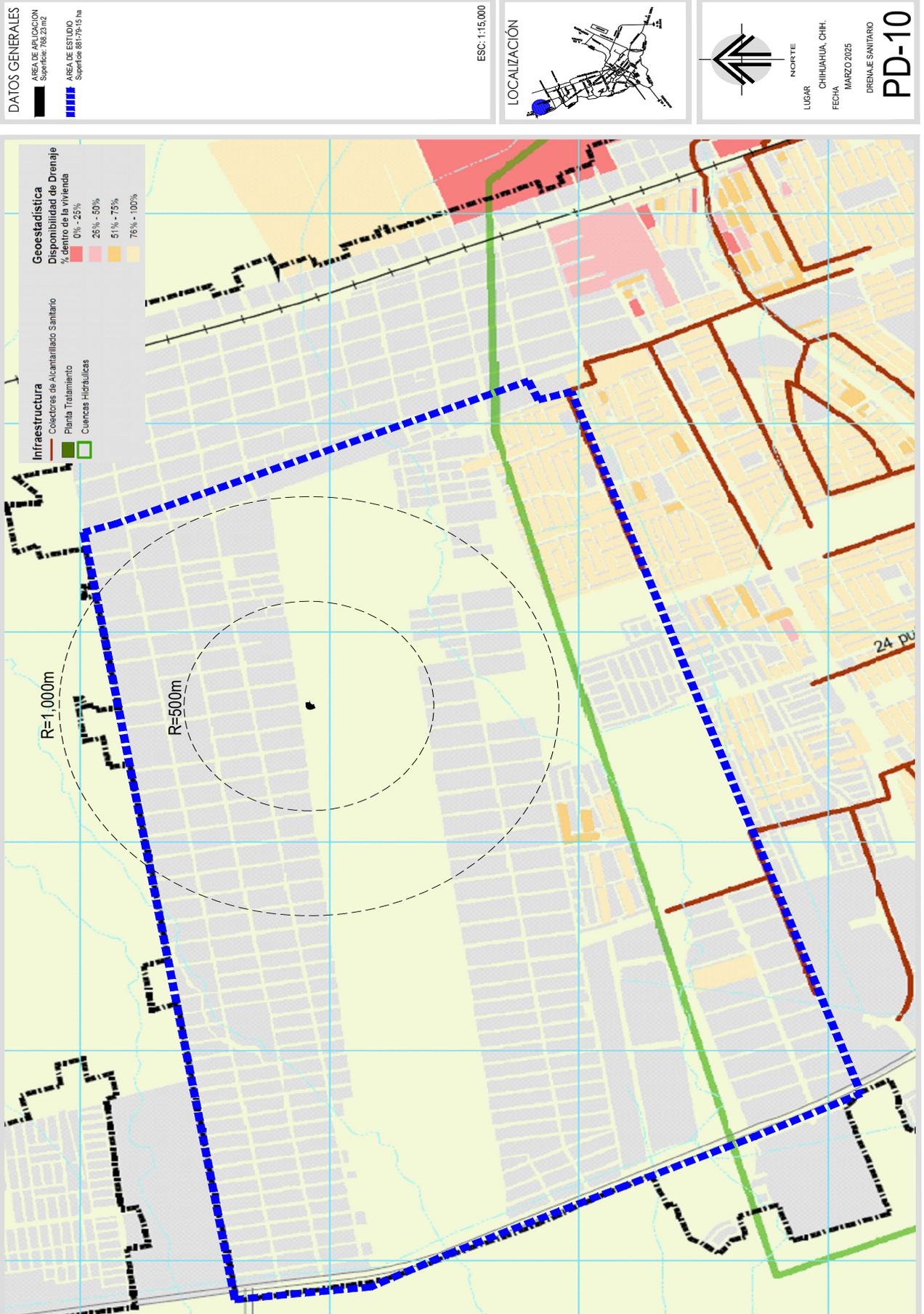
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



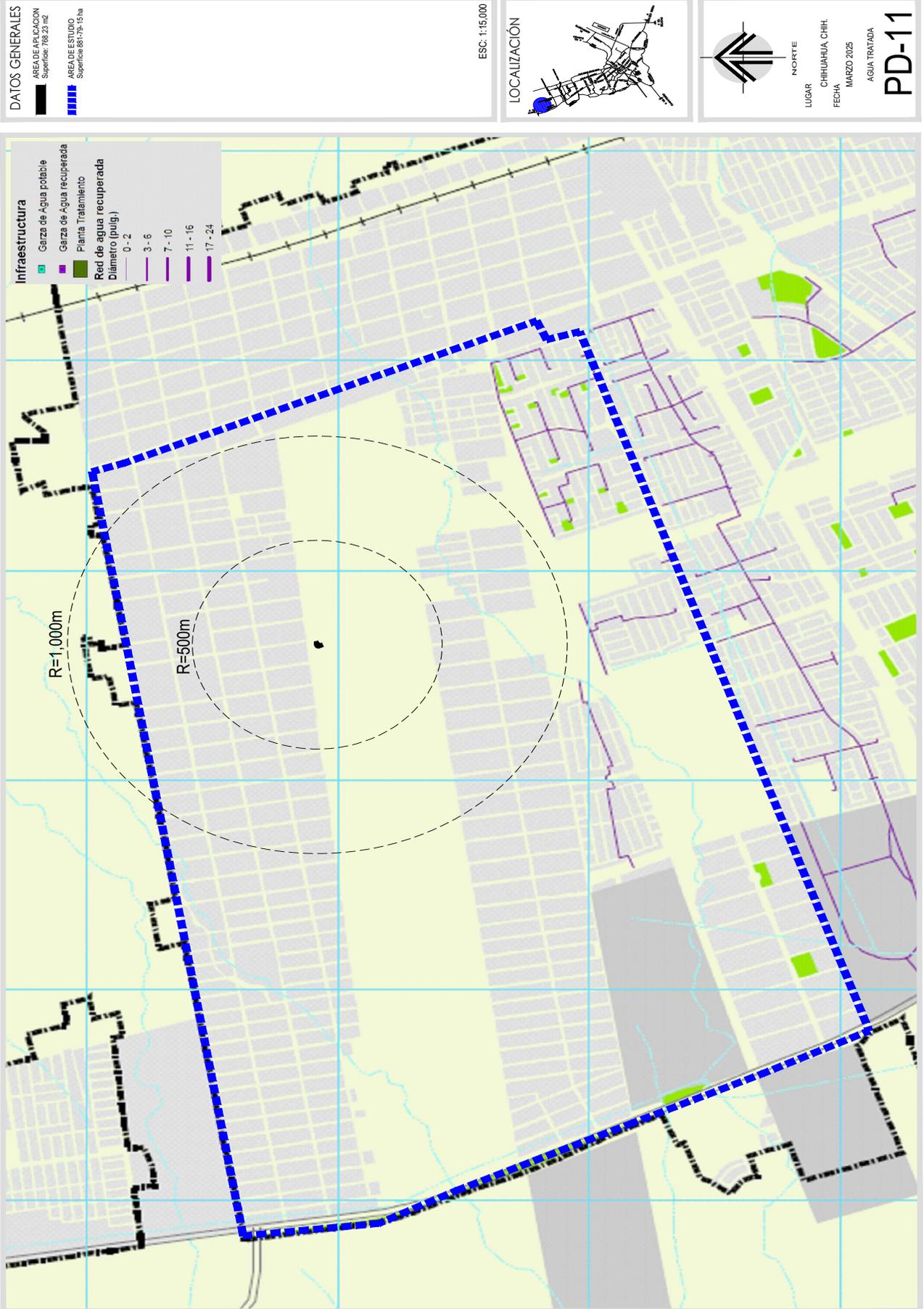
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



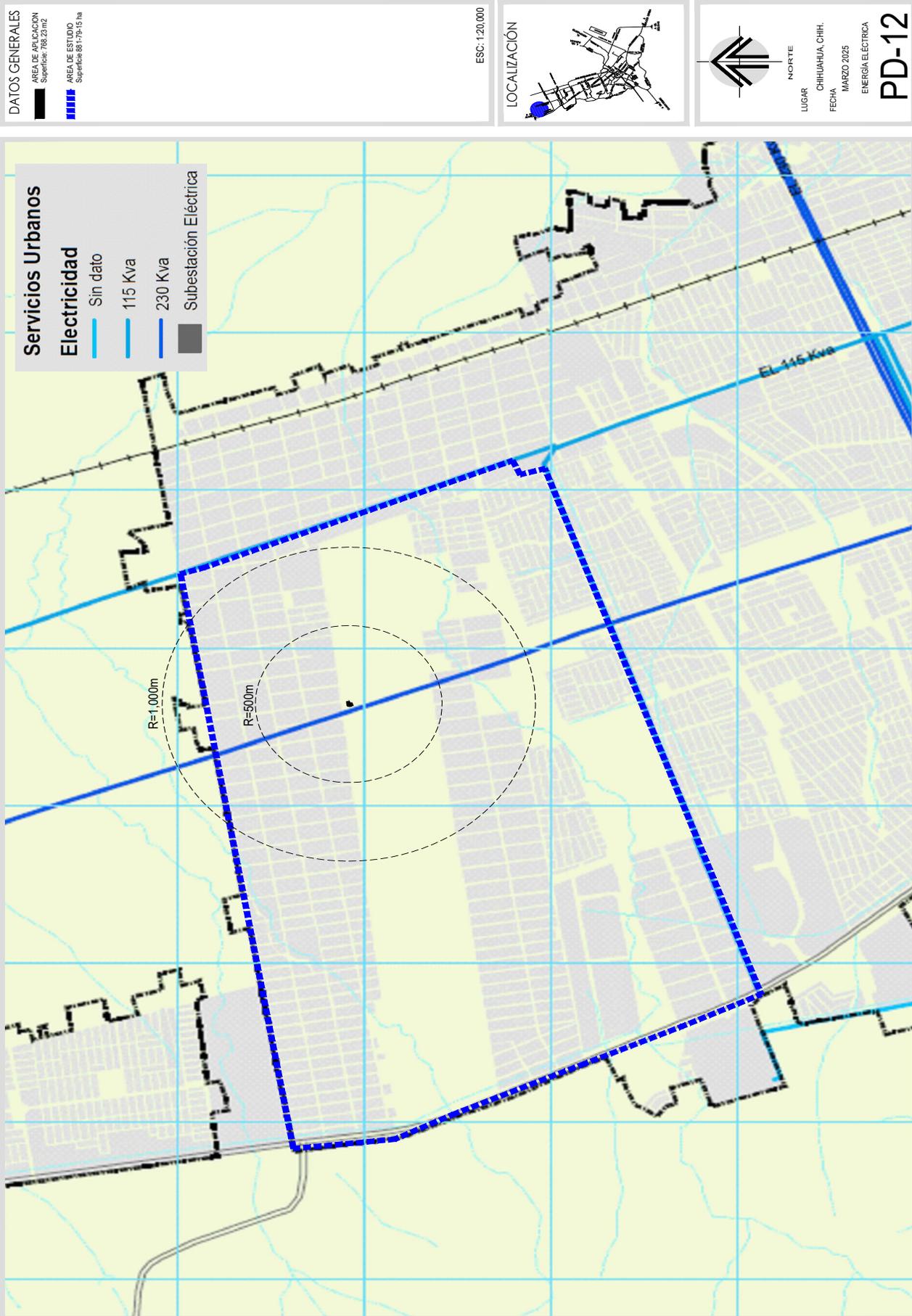
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



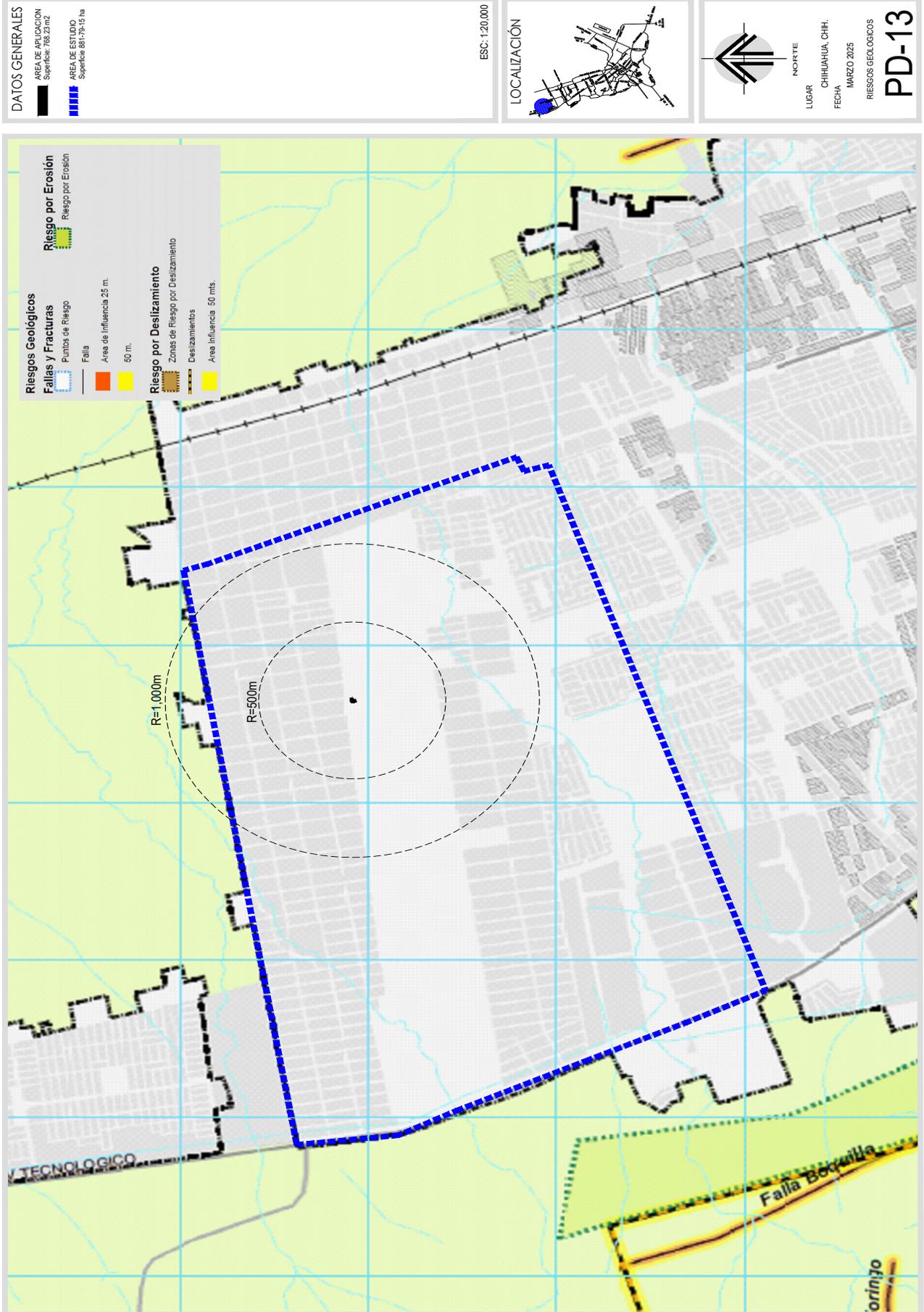
VENDANNOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



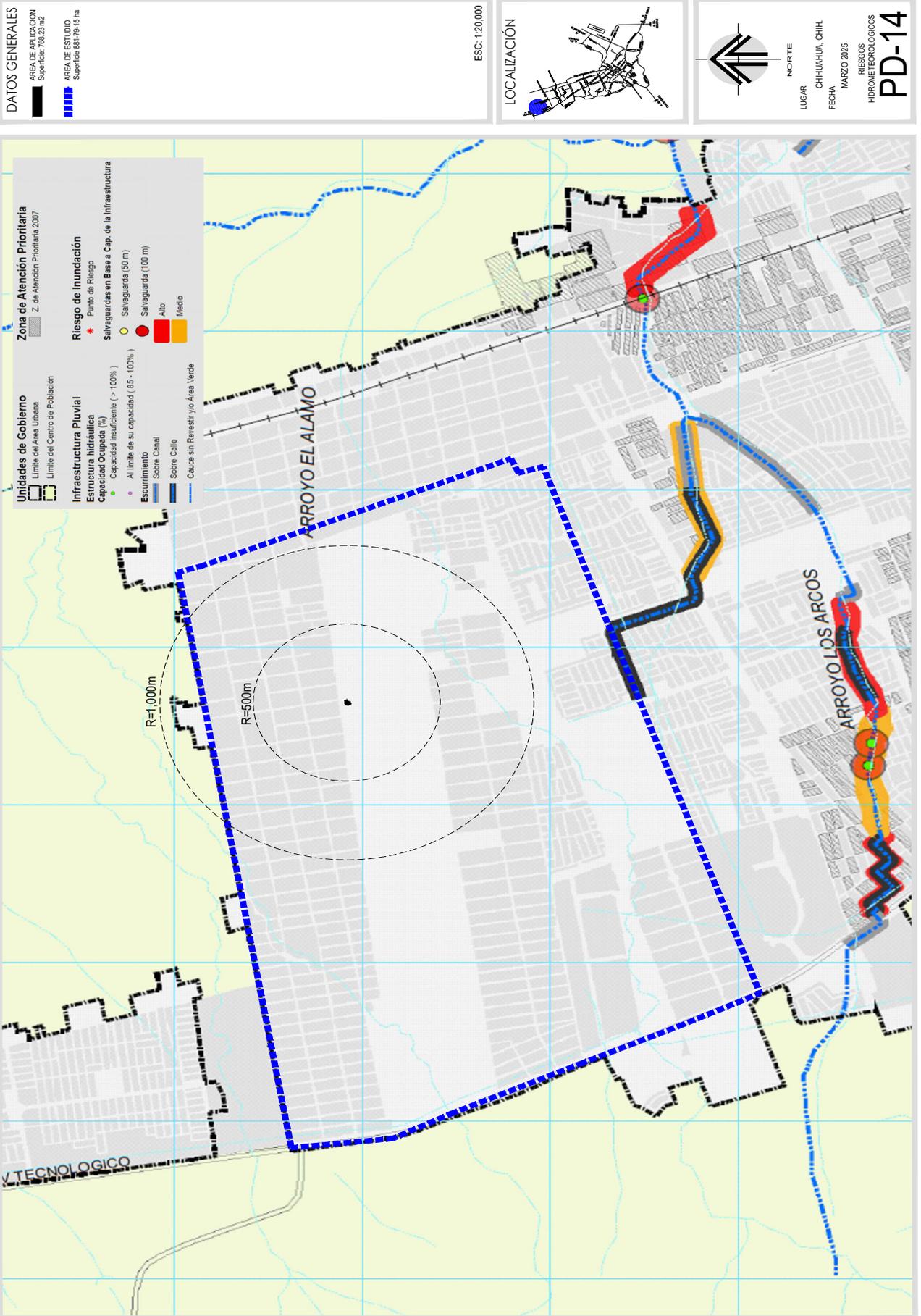
VENDANNOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



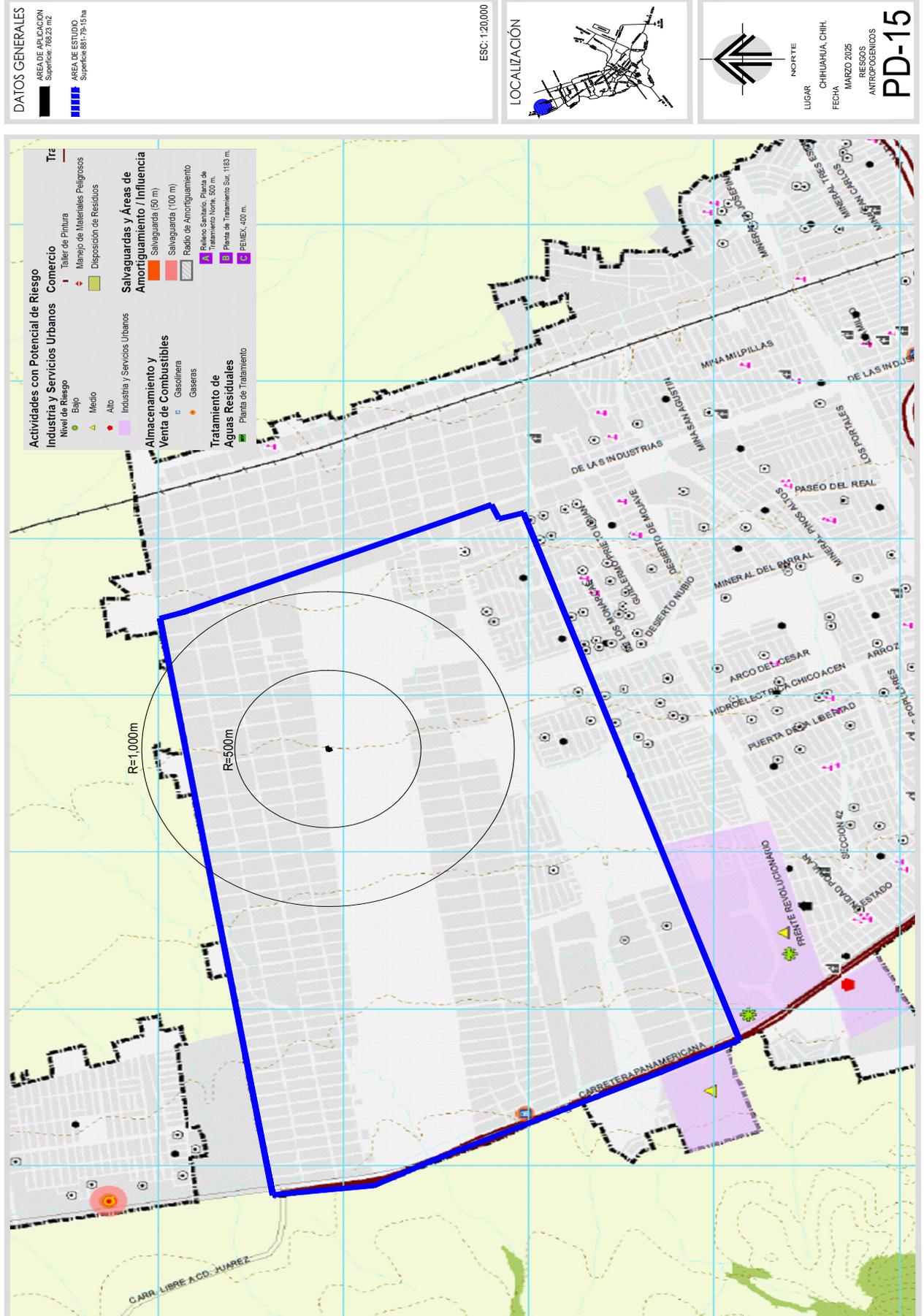
VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



VENDANOVA II

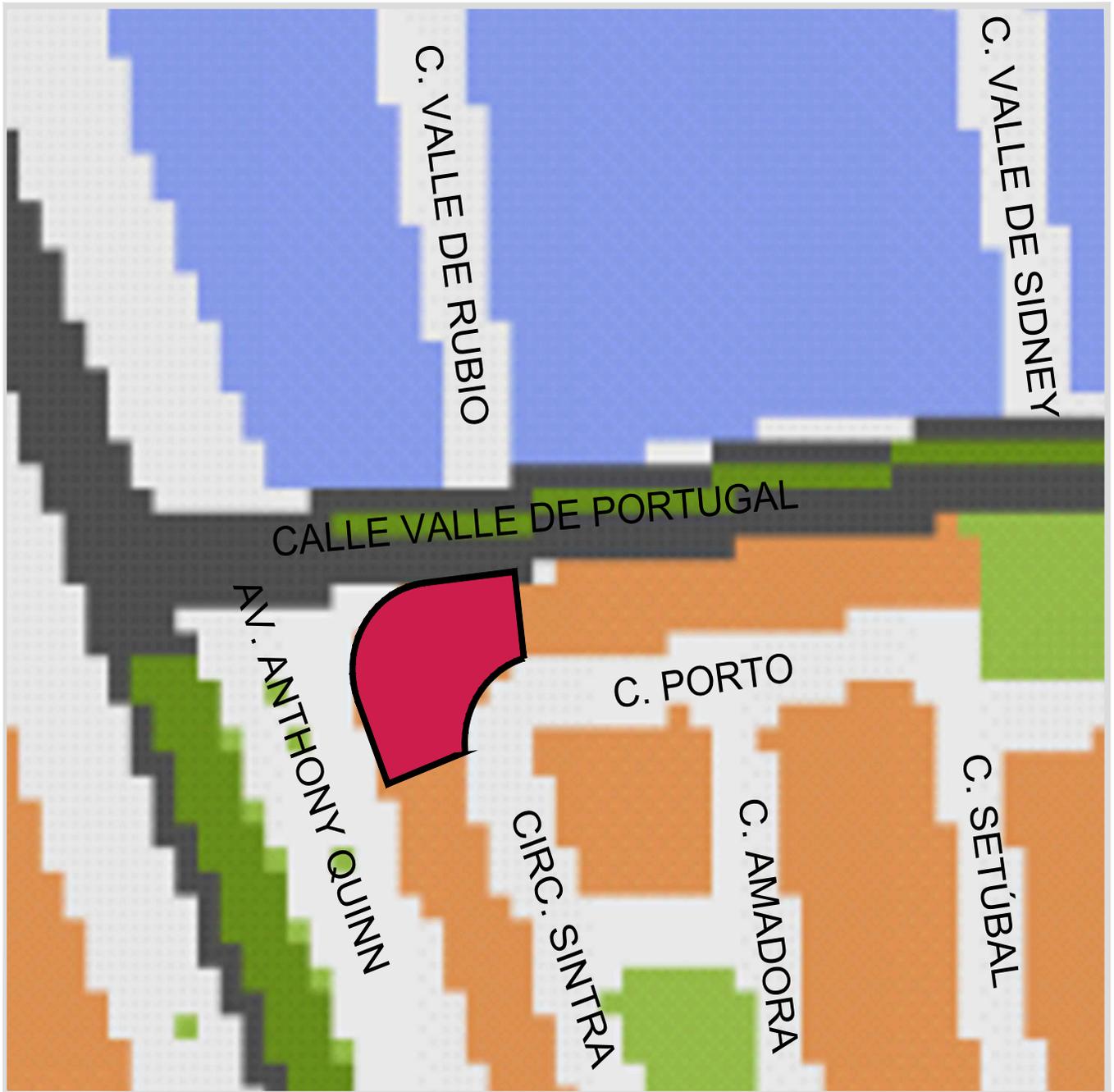
CAMBIO DE USO DE SUELO





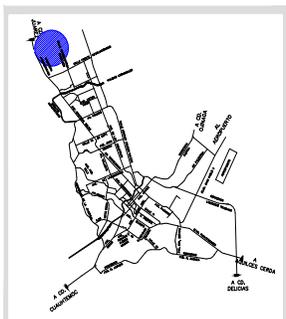
# VENDANOVA II

CAMBIO DE USO DE SUELO



### LOCALIZACIÓN

### DATOS GENERALES



**AREA DE APLICACION**  
Superficie: 768.23 m<sup>2</sup>  
USO DE SUELO PROPUESTO: Comercio y Servicios

ESC 1:1,000.

- |  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
|  | Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha |  | Equipamiento General   |
|  | Habitacional de 36 - 45 viv/ha         |  | Recreación y Deporte   |
|  | Habitacional de mas de 60 viv/ha       |  | Mixto Suburbano        |
|  | Comercio y Servicios                   |  | Mixto Intenso          |
|  |  |  | Industria Bajo Impacto |



NORTE  
LUGAR  
CHIHUAHUA, CHIH.  
FECHA  
ENERO 2025

USO DE SUELO  
AREA DE ESTUDIO  
**PE-01**

## XI. CREDITOS

---

### GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



**LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVAN**  
GOBERNADOR ESTADO DE CHIHUAHUA

**ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ**  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

**ARQ. VERONICA LIRA GONZALEZ**  
ENCARGADA DE LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN  
URBANA Y REGIONAL.

### H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA



**LIC. MARCO BONILLA MENDOZA**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**  
SUBIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

**ARQ. MARIZA BORJAS CHACON**  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO A LAS DIRECTRICES.

**SIN TEXTO**